FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII MAX RETAIL
CNPJ nº 11.274.415/0001-70 ("Fundo")

TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 06 DE JANEIRO DE 2025

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 06 de janeiro de 2025 e encerrada 21 de janeiro 2025, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1. Aprovar a rescisão do contrato de prestação de serviços firmado pela Administradora com o Consultor de Investimentos do Fundo, nos termos do artigo 48, I, do regulamento do Fundo.

2. Aprovar o novo regulamento do Fundo ("Regulamento"), que caso aprovado vigorará na forma do Anexo I à presente Consulta Formal, de forma a:

(i) Suprimir o inciso I do artigo 48 do Regulamento, de forma que o artigo 48 passe vigorar com a seguinte redação:

"Art. 48 - A ADMINISTRADORA não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

I. *Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do FUNDO em condições diversas daquelaspreviamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas; e*

II. *Adquirir imóveis para o patrimônio do FUNDO em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas."*

(ii) Alterar a taxa de administração, de forma que o artigo 52 do Regulamento passe a vigorar com a seguinte nova redação:

"Art. 52 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta por: (i) uma parcela fixa, no montante de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil

reais) atualizada anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M); e (ii) uma parcela variável, nas faixas abaixo definidas, a ser calculada sobre a receita total do FUNDO, nos termos da regulamentação aplicável, nos casos de alienação de ativos imobiliários.

Parcela Variável da Taxa de Administração	***Valor de Alienação do Ativo em relação ao Valor*** *Contábil dos Ativos Imobiliários*
1%	*entre 80% e 89% do Valor Contábil do Ativo Imobiliário*
1,5%	*entre 90% e 99% do Valor Contábil do Ativo Imobiliário*
2%	*Valor igual ou superior ao Valor Contábil do Ativo Imobiliário*

§1º - A parcela variável da taxa de administração será devida pelas alienações dos ativos imobiliários que ocorrerem até 31 de julho de 2026.

§2º - 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."

(iii) Alterar os artigos 64 e 65 do Regulamento, de forma que passem a vigorar com as seguintes novas redações:

"Art. 64 – A ADMINISTRADORA fica autorizada a amortizar parcialmente as cotas do FUNDO quando ocorrer a venda de ativos integrantes da carteira.

Parágrafo único – A amortização parcial das cotas nos termos do caput deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento do valor integral de venda do ativo pelo FUNDO.

Art. 65 – A amortização parcial das cotas 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."

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 37.708% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram **aprovadas** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum simples:

	Aprovação	**Não Aprovação**	**Abstenção**	**Resultado**
Matéria 1	97.965%	0.458%	1.577%	**aprovada**

Quórum qualificado:

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria i	37.129%	0.269%	0.310%	**aprovada**
Matéria ii	33.842%	3.292%	0.573%	**aprovada**
Matéria iii	36.754%	0.511%	0.443%	**aprovada**

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2025

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

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL
CNPJ Nº 11.274.415/0001-70

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL, designado neste regulamento como FUNDO, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "Regulamento", e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º - O FUNDO é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501– 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada ADMINISTRADORA). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA (https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario).

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da ADMINISTRADORA, 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, nos termos do artigo 2° retro, observando a política de investimentos definida no artigo 4º deste regulamento.

Art. 4º - O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos. Poderá o FUNDO, ainda, realizar investimentos objetivando auferir rendimentos de letras hipotecárias ("LH"); letras de crédito imobiliário ("LCI"); certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de outros fundos de investimento imobiliário, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários e/ou aquisições de quaisquer ativos constante do artigo 5º abaixo.

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial.

II. Lojas.

III. Salas comerciais.

IV. Terrenos.

V. Vagas de garagem.

VI. Direitos reais sobre imóveis.

VII. Letras hipotecárias (LH´s).

VIII. Letras de crédito imobiliário (LCI´s).

IX. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI´s).

X. Cotas de fundo de investimento imobiliário.

XI. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Parágrafo Único: O FUNDO poderá investir em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo acima descritos, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Art. 6º - As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios:

I. Os alienantes dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias.

II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo FUNDO.

III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.

IV. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

V. O FUNDO poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, podendo concordar com a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do FUNDO, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo FUNDO quando da transferência da posse dos imóveis ao FUNDO.

Art. 7º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do FUNDO deverão observar os seguintes critérios:

I. Em relação às LH´s e LCI´s, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.

II. Em relação aos CRI´s, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário, bem como deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a ADMINISTRADORA poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela ADMINISTRADORA na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do FUNDO para a aquisição dos Ativos- Alvo.

§ 2º - A ADMINISTRADORA deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

Art. 9º - O FUNDO poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 10 - O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização, mediante a cessão de recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, observadas as disposições da legislação pertinente.

Art. 11 - Nas operações nas quais o FUNDO venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a ADMINISTRADORA poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição dos Imóveis Alvo relacionados no Anexo 1 deste Regulamento, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição, tais como escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), laudêmio, se houver, e demais despesas relativas à aquisição dos Ativos-Alvo.

§ 1º - No prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM) para o funcionamento do FUNDO, será firmada a correspondente escritura pública de transmissão do domínio ao FUNDO, dos Imóveis Alvo.

§ 2º - Se, por ocasião da aquisição dos Imóveis-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o FUNDO deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

§ 3º - Se por qualquer motivo, quaisquer dos imóveis relacionados no Anexo 1 não puderem ser adquiridos pelo Fundo, os recursos originalmente captados com a primeira emissão e destinados a esta(s) aquisição(ões) deverão ser utilizados pelo FUNDO para a aquisição de outros Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste REGULAMENTO.

Art. 13 - As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do FUNDO, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados.

Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

a) pagamento da taxa de administração do FUNDO;
b) pagamentos de encargos e despesas do FUNDO, inclusive despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Alvo que componham seu patrimônio,
c) investimento em Ativos-Alvo, e
d) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Art. 15 - A diversificação do patrimônio do FUNDO será definida em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 16 - A ADMINISTRADORA adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem a captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do FUNDO em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

Art. 17 - O FUNDO poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Art. 18 - 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.

DAS COTAS

Art. 19 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias do FUNDO.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 3º - O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

II. 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.

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

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Art. 20 - O FUNDO manterá contrato com uma instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do FUNDO

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 21 - O FUNDO emitiu, na data de sua constituição, 59.245 (cinquenta e nove mil, duzentas e quarenta e cinco) cotas, no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, totalizando o montante de R$ 59.245.000,00 (cinquenta e nove milhões, duzentos e quarenta e cinco mil reais), em série única.

§ 1º - Houve subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª. (primeira) emissão, constituindo, assim, o Fundo de Investimento Imobiliário objeto deste Regulamento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 22 - As ofertas públicas de cotas do FUNDO se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do FUNDO, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do FUNDO, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do FUNDO.

§ 4º - O FUNDO poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, caso venha a 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 nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 5º - 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.

§ 6º - 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.

Art. 23 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do FUNDO por um único cotista, observado que:

I. 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 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de o FUNDO passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou a titularidade das cotas que garantam a tal cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, por determinados cotistas resultará em impactos tributários para os mesmos em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou resgate das cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor;

Parágrafo Único - A ADMINISTRADORA não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados decorrentes da inobservância dos itens I e II acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 24 - Por proposta da ADMINISTRADORA, o FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de suas cotas, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quoeficiente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (iii) ou, ainda, 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 para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias.

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência;

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

V. 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 objeto do FUNDO ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do FUNDO;

VI. 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 nº 472/08, e aprovado pela Assembleia de cotistas.

VII. A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, ou no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X. A integralização da cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a ADMINISTRADORA do FUNDO fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 25 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 26 - O FUNDO deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA.

Art. 27 - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos

os valores: i) de prestação devida pelo FUNDO, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 28 - 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.

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

Art. 29 - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimentos.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 30 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA.

II. Alteração do regulamento.

III. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e escolha de seu substituto.

IV. Emissão de novas cotas.

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO.

VI. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.

VII. 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, 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. Aumento da Taxa de Administração do FUNDO.

XI. Alteração do prazo de duração do FUNDO.

XII. Determinar à ADMINISTRADORA a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO.

XIII. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do FUNDO.

XIV. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do FUNDO em condições diversas das previamente definidas.

XV. Deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos nesse Regulamento.

Art. 31 - Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do fundo ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

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

§ 3º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. 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.

II. A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Ordinárias.

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

IV. 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.

V. A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º 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 nº 472/08, e deve ser encaminhado em até a sua realização 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - O percentual de que trata o § 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 32 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 33 - A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A Assembleia Geral referida no caput somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 34 - 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 metade mais um dos presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

Parágrafo Único - 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 escolha de seu substituto; (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 bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do FUNDO; e (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, o FUNDO e o seu gestor, ou entre o FUNDO e o seu consultor imobiliário, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

Art. 35 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 36 – As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

Parágrafo Único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 37 – A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração, encaminhado pela ADMINISTRADORA mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

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

Art. 38 - Não podem votar nas Assembleias gerais do FUNDO:

I. Sua ADMINISTRADORA ou seu gestor.

II. Os sócios diretos, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou do gestor.

III. Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao gestor, seus sócios diretos, diretores e funcionários.

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

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

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

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

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

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 § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 39 - O FUNDO poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do FUNDO;

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

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

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

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

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

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

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

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

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

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

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 30, § 3º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

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

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 40 – Compete ao representante dos cotistas:

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

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

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

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

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

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

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

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

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

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

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

Art. 41 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 42 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 44 - A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

Art. 45 - 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.

V. Auditoria independente.

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da Assembleia Geral ou desde que previsto no regulamento.

§ 2º - 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.

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% 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, ficando desde logo autorizado a ADMINISTRADORA a contratar com terceiros o serviço de custódia caso seja ultrapassado o limite acima referido.

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do FUNDO; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pela ADMINISTRADORA do FUNDO.

Art. 46 - Compete à ADMINISTRADORA, observado o disposto neste Regulamento:

I. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO.

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

III. Abrir e movimentar contas bancárias.

IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO.

V. Transigir.

VI. Representar o FUNDO em juízo e fora dele.

VII. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do FUNDO.

Art. 47 - Para o exercício de suas atribuições a ADMINISTRADORA poderá contratar, às expensas do FUNDO, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

I. Distribuição de cotas.

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, 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 integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Art. 48 - A ADMINISTRADORA não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

I. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do FUNDO em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas; e

II. Adquirir imóveis para o patrimônio do FUNDO em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 49 - Constituem obrigações da ADMINISTRADORA do FUNDO:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais Imóveis: não integram o ativo da ADMINISTRADORA;

a) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA;

b) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

c) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA;

d) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser;

e) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO 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 profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

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 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 III até o prazo previsto na regulamentação aplicável.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos 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, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Art. 50 - O FUNDO, em regra, não participará das Assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto.

§ 1º - Não obstante o acima definido, a ADMINISTRADORA acompanhará todas as pautas das
Assembleias gerais de títulos e valores mobiliários dos quais detenha participação e caso considere, a seu exclusivo critério, relevante o tema a ser discutido e votado, a ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 2º: A ADMINISTRADORA poderá delegar a terceiros, tais como o consultor de investimentos, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA

Art. 51 - É vedado à ADMINISTRADORA, no exercício de suas atividades, como gestora do FUNDO e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente.

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

III. Contrair ou efetuar empréstimo.

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

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

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

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

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.

IX. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08.

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

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

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do
FUNDO.

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

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 52 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta por: (i) uma parcela fixa, no montante de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) atualizada anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M); e (ii) uma parcela variável, nas faixas abaixo definidas, a ser calculada sobre a receita total do FUNDO, nos termos da regulamentação aplicável, nos casos de alienação de ativos imobiliários.

Parcela Variável da Taxa de Administração	Valor de Alienação do Ativo em relação ao Valor Contábil dos Ativos Imobiliários
1%	entre 80% e 89% do Valor Contábil do Ativo Imobiliário
1,5%	entre 90% e 99% do Valor Contábil do Ativo Imobiliário
2%	Valor igual ou superior ao Valor Contábil do Ativo Imobiliário

§1º - A parcela variável da taxa de administração será devida pelas alienações dos ativos imobiliários que ocorrerem até 31 de julho de 2026.

§2º - 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.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 53 - A ADMINISTRADORA será substituída nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, a ADMINISTRADORA fica obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia.

II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É 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 de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo 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.

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

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

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

§ 7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do 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.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 54 – 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.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 55 - A ADMINISTRADORA, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratará uma Consultora de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Assessorar a ADMINISTRADORA em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários efetuados pelo FUNDO, analisar propostas de investimentos encaminhadas a ADMINISTRADORA, bem como analisar oportunidades de alienação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO.

II. Realizar a gestão imobiliária direta da Carteira do FUNDO.

III. Administrar as locações dos imóveis do FUNDO e assessorar na cobrança dos aluguéis e demais encargos referentes às locações imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

IV. Planejar a estratégia e orientar a negociação de novas locações e/ou renovação das locações existentes nos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

V. Recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização da sua rentabilidade.

VI. Representar o FUNDO em todas as reuniões e Assembleias de condôminos e co-proprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo votar em nome do FUNDO em quaisquer deliberações, sendo necessário para tanto, constituir procuração específica.

VII. Originar, analisar e recomendar oportunidades de investimento para o FUNDO.

VIII. Reportar periodicamente os investimentos realizados pelo FUNDO.

Parágrafo Único – A remuneração do Consultor de Investimentos será 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 debitada do FUNDO a título de encargo.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 56 - A ADMINISTRADORA deve prestar 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 nº 472/08.

Art. 57 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se 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.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput depende de anuência do cotista do FUNDO, cabendo à ADMINISTRADORA a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e a CVM.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 58 - O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 59 - As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

Art. 60 - O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

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

Art. 62 - 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.

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

Art. 63 - Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) O termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e

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

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

Art. 64 – A ADMINISTRADORA fica autorizada a amortizar parcialmente as cotas do FUNDO quando ocorrer a venda de ativos integrantes da carteira.

Parágrafo único – A amortização parcial das cotas nos termos do caput deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento do valor integral de venda do ativo pelo FUNDO.

Art. 65 – A amortização parcial das cotas 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.

DO FORO

Art. 66 - 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.