LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n° 35.449.574/0001-26

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1° O **LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução CVM n° 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30/21").

Parágrafo 2º O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, salvo disposição expressa neste Regulamento, por maioria absoluta dos titulares das Cotas até então emitidas.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Artigo 2° Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, no singular ou no plural, quando iniciadas com letra maiúscula, terão os seguintes significados:

"**Administrador**": **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. 17º andar, Conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.073, expedido em 02 de setembro de 2020;

"**ANBIMA**": Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

"**Assembleia Geral de Cotistas**": a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XIII deste Regulamento;

"**Ativos**": os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando mencionados conjunta e indistintamente;

"**Ativos Imobiliários**": aplicação em empreendimentos imobiliários, a ser realizada diretamente pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição **(i)** diretamente, de **(a)** imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e **(b)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e **(ii)** indiretamente, de **(a)** ações ou quotas de sociedades cujo único propósito sejam atividades permitidas a Fundos de Investimento Imobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários, (c) aquisição de cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

investimento exclusivamente atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários ou cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou mercado imobiliários, (c) cotas de outros Fundo de Investimento Imobiliários, (d) certificados de recebíveis imobiliários com oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, (e) letras hipotecárias, imobiliárias garantidas ou de créditos imobiliários, (f) certificados de potencial adicional de construção emitidos nos termos da Instrução CVM n° 401/03 e (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários e que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da legislação em vigor.

"**Auditor Independente**": a sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

"**B3**": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.010-901;

"**BACEN**": Banco Central do Brasil;

"**Boletim de Subscrição**": o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

"**Capital Comprometido**": a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

"**Capital Comprometido do Cotista**": o valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimentos, tenha se obrigado a aportar recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

"**Chamada(s) de Capital**": chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e deste Regulamento, realizadas pelo Administrador;

"**Código ANBIMA**": Código de Administração de Recursos de Terceiros da Anbima;

"**Código Civil Brasileiro**": a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

"**Cotas**": as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

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

"**Custodiante**": **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.277, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86;

"**CVM**": Comissão de Valores Mobiliários;

"**Dia(s) Útil(eis)**": qualquer dia exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3; Caso as datas em que venham a ocorrer

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"**Distribuição de Rendimentos**": tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 59, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

"**Emissão Autorizada**": a autorização para que o Administrador, observados os demais parâmetros previstos neste Regulamento, realize novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de autorização em Assembleia Geral de Cotistas, no valor de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), cujos recursos serão destinados, exclusivamente, à aquisição de Ativos Imobiliários;

"**Escriturador**": **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86;

"**FATCA**": *Foreign Account Tax Compliance Act;*

"**FII**": Fundo de Investimento Imobiliário;

"**FIP**": Fundo de Investimento em Participações;

"**Fundo**": o **LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"**Gestor**": a **R CAPITAL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 3º andar, conjunto 31, Edif. Atrium V, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.962.328/0001-48, instituição autorizada pela CVM para exercer atividades profissionais de gestão de portfólio e administração, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 19.119, de 27 de setembro de 2021;

"**IGP-M**": Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"**Resolução CVM nº 160/22**": a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 472/08**": a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 555/14**": a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"**Laudo de Avaliação**": o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis, bens e direitos integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12, da Instrução CVM nº 472/08;

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

"**Lei 6.404/76**": a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"**Lei nº 8.245/91**": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"**Lei nº 8.668/93**": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;

"**Mercado Secundário**": qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário;

"**Outros Ativos**": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN ou títulos privados com liquidez compatível com as necessidades do fundo; b) Cotas de fundos de investimento, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária,; e d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do patrimônio líquido do Fundo;

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

"**Período de Distribuição**": o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

"**Política de Investimento**": a política de investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo IX deste Regulamento;

"**Prazo de Duração**": indeterminado, conforme descrito no parágrafo 2° do Artigo 1º deste Regulamento;

"**Regulamento**": o presente regulamento do Fundo;

"**Representante dos Cotistas**": um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

"**Público-Alvo**": exclusivamente a investidores profissionais, conforme descrito no parágrafo 1° do Artigo 1º deste Regulamento;

"**Taxa de Administração**": tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9º, deste Regulamento;

Parágrafo Único. Uma vez que é destinado exclusivamente a investidores profissionais, o Fundo:

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

I – admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;

II – dispensa, na distribuição de cotas, a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição; e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number* ("GIIN") W9WKQW.00000.SP.076.

Parágrafo 2º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento, bem como exercer todos o,s direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no Parágrafo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I- providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II- manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III- observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV- receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V- custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI- manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII- no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII- dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX- manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X- observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI- controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII- solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII- deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

XIV- informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 4º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

I- usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II- omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III- adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV- tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 5º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I- receber depósito em sua conta corrente;

II- conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III- contrair ou efetuar empréstimo;

IV- prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V- aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI- aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII- vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII- prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX- sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, a Gestora ou o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X- constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI- realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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, observado o Artigo 21, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV- praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

Artigo 6º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

CAPÍTULO IV – DO GESTOR

Artigo 7º O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões de investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento..

Parágrafo 1º Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º Caberá à Gestora a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo, enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas, em Outros Ativos, ressalvado que a representação para referida aplicação será realizada na pessoa do Administrador.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo 3º São obrigações do Gestor:

I- gerir a carteira de Ativos do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à organização, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo, com a elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento;

II- Realização das ordens de compra e venda dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e demais modalidades operacionais;

III- monitorar os Ativos e o desempenho do Fundo;

IV- participar e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, envidando máximos esforços na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e conforme sua política de exercício de direito de voto;

V- sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou dentro dos limites das Emissões Autorizadas, nos termos deste Regulamento;

VI- enviar informações e documentos ao Administrador relativos aos negócios realizados;

VII- gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;

VIII- elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
IX- identificar, avaliar e recomendar ao Administrador, potenciais propostas de aquisição e alienação de Outros Ativos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; e

X- controlar o risco do Fundo, incluindo, mas não se limitando à gestão do risco de liquidez, risco de mercado e risco de crédito, bem como ao enquadramento do Fundo aos limites de risco estabelecidos no Regulamento e em suas regras de risco, observadas as competências da Administradora.

Artigo 8º As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo serão exercidas por consultor imobiliário contratado pela Administradora para cada Ativo Imobiliário específico, quando assim for determinado pelo Gestor.

Parágrafo Único O Consultor Imobiliário, quando contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

I- Identificação de oportunidades de negócio a serem fomentadas por meio dos Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento e na Política de Investimento, e orientação ao Administrador e ao Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários;

II- Manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

III- Identificar, avaliar e recomendar, conjuntamente com o Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento;

IV- Recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias nos projetos visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

V- Assessorar o Administrador e/ou o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições contidas neste Regulamento; e

VI- Orientar o Gestor no exercício do direito de voto do Fundo em eventual assembleia geral dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme disposto no Artigo 7º, §3º, III desse Regulamento.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 9º Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem as atividades de administração, custódia, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, o Fundo está sujeito à Taxa de Administração mensal ("Taxa de Administração"), a qual remunera o Administrador, e não inclui a remuneração do prestador de serviços de gestão, auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo previstos no Capítulo XV deste Regulamento, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor. A Taxa de Administração :será paga pelo FUNDO, diretamente à ADMINISTRADORA, a remuneração mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento

I - Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente até o 5° dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo 3° Os valores da tabela acima serão acrescidos de:

I - Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);

II - Cadastro de cotistas no sistema de escrituração da REAG, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;

III - Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e

IV - Custo adicional mensal de R$ 500,00 por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Parágrafo 4° Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela sua participação em Assembleias Gerais e outros eventos do Fundo por meio de uma remuneração adicional de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora por cada profissional do Administrador que esteja presente.

Parágrafo 5° A Taxa de Administração supramencionada e os valores fixos e mínimos deverão ser corrigidos anualmente pela variação mensal positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de responsabilidade do Administrador ou da Gestora podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite da Taxa de Administração.

Parágrafo 6° O cálculo da Taxa de Administração será realizado sobre o Patrimônio Líquido do dia anterior à data do cálculo de seu valor (D-1).

Parágrafo 7° A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias ou, 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, Índice de Fundos de Investimento Imobiliário na B3 ("IFIX"), sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Parágrafo 8º O Fundo não possui taxa de performance.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo com o fim de remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO VI – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 11 O Administrador será substituído, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

Parágrafo 2º Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

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

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

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

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

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

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

Parágrafo 8º Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10º Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 12 A Gestora será substituída, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento pela CVM, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição. Durante o esse período, a Gestora deverá prestar normalmente os serviços de gestão de patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

Parágrafo 1º Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora pela CVM, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia da Gestora, observado o disposto no artigo 11 acima.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto.

Parágrafo 3º É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o parágrafo 1º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia da Gestora.

Parágrafo 4º Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: **(i)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e **(ii)** o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário especializado para executar parte das tarefas atribuídas à Gestora, em relação aos imóveis que componham a carteira do Fundo.

CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 13 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 14 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 16 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IX abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos **(i)** nos Ativos Imobiliários, ou **(ii)** em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou **(b)** o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

Parágrafo único. Os investimentos do Fundo deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 17 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, exceto quando necessário investir em Outros Ativos para atender às suas necessidades de liquidez. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários poderão ser investidos em Outros Ativos ou utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 54 abaixo.

Parágrafo 1º O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo 2º O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis e/ou os valores recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis e de compra e venda das unidades dos empreendimentos, conforme o caso, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 18 Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador, por indicação do Gestor.

Artigo 19 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado, caso seja contratado, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 28, §1º, XIII, do Regulamento.

Parágrafo 1º As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços abaixo referidos: **(a)** distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, **(b)** consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** 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; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou consultor especializado.

Parágrafo 4º O Fundo poderá adquirir determinados Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão, administração ou gestão seja ou tenha sido realizada pelo Gestor ou por empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, observado o disposto nos parágrafos 1º e 2º, do artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 20 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 19 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos.

Parágrafo 1º É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I – não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

III – não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 22 Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Artigo 24 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO XI – DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

Artigo 25 Os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos e demais ativos previstos no Capítulo X deste Regulamento serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme interesse e indicação do Gestor. Desta forma, em razão da necessidade de aprovação e assinatura dos documentos relativos à representação do Fundo os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizadas, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos Imobiliários.

Parágrafo Único O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e a indicação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO

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

Parágrafo Único A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, mas não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(a)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; **(b)** aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e **(c)** alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de Mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas**.**

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de Não Realização do Investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de Liquidez, Descontinuidade do Investimento e Descasamento de Prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

(v) **Riscos Atrelados aos Ativos investidos**: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) **Riscos de Crédito**: Os Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) **Risco de Liquidez**: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas de emissão do Fundo poderão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

(viii) **Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários**: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) **Risco de Concentração da Carteira do Fundo**: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

(x) **Risco Relativo à Concentração e Pulverização**: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) **Risco de Diluição da Participação do Cotista**: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

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

(xiii) **Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas**: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir **(a)** o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; **(b)** carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e **(c)** não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação**: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(a) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
(b) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

(c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas podem ser negociadas livremente no mercado secundário, observado o Público-Alvo do Fundo, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

(xvi) Riscos de Despesas Extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos Relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

(xviii) Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de Crédito dos Locatários que Celebrem Contratos com o Fundo e dos Adquirentes das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários ou dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de Reclamações de Terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de Despesas com Conclusão de Obras: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, poderá dispender recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos Ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) Risco de Desapropriação: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de Tombamento: Há a possibilidade de que ocorra o tombamento, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, ou de imóvel no entorno dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, ensejando a necessidade de modificação do projeto inicialmente atribuído ao respectivo imóvel, com a consequente geração de despesas extraordinárias ao Fundo.

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

(xxvi) Riscos de Desvalorização dos Ativos Imobiliários e Condições Externas: O valor dos Ativos

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvii) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxviii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxix) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de **(a)** caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(b)** caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xxx) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo. O Fundo poderá, ainda, adquirir ativos de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, bem como ativos negociados por outros fundos sob a gestão do Gestor. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

- Outros Riscos:

(xxxi) Riscos da Pandemia do COVD-19: A rentabilidade dos Ativos Imobiliários pode ser adversamente afetada, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19. A pandemia do COVID-19 vem sujeitando o mundo a eventos adversos, tais como:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Aumento dos riscos de segurança cibernética;
- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, *waivers*, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente devedores dos Ativos Imobiliários, impactando no fluxo de pagamento ao Fundo e comprometendo, consequentemente, a distribuição de resultados do Fundo a seus Cotistas.

(xxxii) Riscos Relacionados a Produtos de Investimento Complexo: Nos termos do artigo 6º, §2º, das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Distribuição de Produtos de Investimento*", os FII são considerados, obrigatoriamente, como produtos de investimento complexo. O conceito de produtos de investimento complexo encerra diversas características que os distinguem dos produtos de investimento conhecidos pela média dos investidores de varejo, tais como, mas não se limitando:

- Assimetria no comportamento de possíveis resultados da operação ou dos Ativos Imobiliários;
- Metodologia de precificação específica, dificultando a avaliação do investidor na forma ordinária de precificação de ativos;
- Índices de referência distintos dos índices usuais de mercado;
- Dificuldade de saída do investimento, em razão da baixa liquidez no Mercado Secundário e da forma de condomínio fechado obrigatória dos FII;

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

- Ausência de proteção do capital investido por meio de garantias específicas atribuídas às Cotas do Fundo;
- Ativos Imobiliários lastreados em operações estruturadas, tais como operações de securitização imobiliária, cuja arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor que, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de securitização, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Fundo em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia de tal arcabouço contratual;
- Ativos Imobiliários com garantias flutuantes, concorrentes ou subordinadas à outras garantias, impactando no tempo exequibilidade e consequente recuperação da perda observada nos Ativos Imobiliários.

Em síntese, e observadas as características gerais acima elencadas, os produtos de investimento complexo exigem que o investidor possua maior experiência, tolerância ao risco, às flutuações de mercado, bem como aos prazos de retorno do investimento realizado. Os riscos e perdas decorrentes da natureza de produtos de investimento complexo, observadas as obrigações de cada um dos prestadores de serviço do Fundo, não são de responsabilidade subsidiária de quaisquer destes prestadores de serviço e deverão ser suportados pelo Patrimônio do Fundo, o que poderá impactar na rentabilidade das Cotas.

(xxxiii) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 27º As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Parágrafo 1°. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM n° 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Parágrafo 2°. Os fatores de risco também deverão constar em eventual prospecto do Fundo, em observância ao Código ANBIMA, os quais deverão abarcar os riscos de mercado, crédito, liquidez da carteira do FII, liquidez das cotas, tributário, governança, operacional e jurídico e, conforme aplicável, os riscos adicionais e os riscos específicos do setor de cada Ativo Imobiliário do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 31 de março de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste capítulo.

Parágrafo 1º Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

I- tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

II- deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador e/ou pelo Gestor;

III- deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º deste artigo;

IV- deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;

V- deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI- deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

VII- deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;

VIII- alteração do Prazo de Duração do Fundo;

IX- deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

X- eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XI- apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo ou aprovação do valor atribuído aos bens e direitos, se dispensada a elaboração de Laudo de Avaliação;

XII- deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;

XIII- aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;

XIV- alteração da Taxa de Administração e eventual taxa de performance, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e

XV- deliberar sobre a amortização de Cotas (i) em moeda corrente nacional ou (ii) com a entrega da titularidade de Ativos Alvo a valor de mercado.

Parágrafo 2º Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e **(iii)** envolver redução

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos itens "(i)" e "(ii)" serão comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e, a alteração do item "(iii)" deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 29 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, admitida a utilização de correio eletrônico, ficando para tal os Cotistas responsáveis pela atualização de seus dados cadastrais, ou pela divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável, e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia a ser deliberada, sendo que, caso não disponha em contrário a convocação, a Assembleia Geral ocorrerá na sede do Administrador.

Parágrafo Único O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita **(i)** com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e **(ii)** com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, sendo que ambos os prazos serão contados em dias corridos da referida Assembleia Geral de Cotistas, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo 1º Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 30 acima.

Parágrafo 3º Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo 6º Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472/08, sendo que as informações referidas no inciso VI do art. 39 da referida instrução deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 1º A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 30 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

II- metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, o Gestor, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras ao (do) Administrador ou Gestor, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I- o Administrador ou o Gestor;

II- os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III- empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV- os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e,

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 7º Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I- os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II- no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76; ou

III- houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

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

CAPÍTULO XIV– DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 35 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I- 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II- 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item X, parágrafo 1º, Artigo 28, acima.

Parágrafo 3º A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 36 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I- ser Cotista;

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

III- não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV- não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V- não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI- não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação,

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

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.

Artigo 37 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I- fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II- emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III- denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV- analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V- examinar as demonstrações financeiras 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 por ele detida;
c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII- exercer as atribuições descritas neste artigo durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral de Cotistas que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) 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 do artigo 37, acima.

Parágrafo 3º O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo 4º Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador 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 37 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 38 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 30 deverão incluir:

I- declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 36 acima; e

II- as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 39 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único Desde que **(i)** previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II, parágrafo 1º, Artigo 28, acima, ou **(ii)** na hipótese prevista no Artigo 44, abaixo; o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

SEÇÃO I – DAS COTAS: REGISTRO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 40 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Artigo 41 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo Único O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

SEÇÃO II – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 42 O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas ("Primeira Emissão").

SEÇÃO III – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 43 Adicionalmente à Emissão Autorizada, por proposta do Administrador ou do Gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, deliberar sobre novas emissões das Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, em montante superior à Emissão Autorizada ou em condições diferentes daquelas previstas no Artigo 44, seus termos e condições. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º O valor de cada nova cota deverá ser fixado, segundo o Gestor, de acordo com **(i)** a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; **(ii)** 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.

Parágrafo 2º Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, 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 em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo que o direito de preferência poderá ser cedido aos demais Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem de seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Parágrafo 4º Nas novas emissões de Cotas, será autorizada a subscrição parcial de cotas, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de Cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, com o cancelamento do saldo não colocado, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na Resolução CVM nº 160/22.

Parágrafo 5º Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo 6º Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo 7º Durante o período de investimentos, o Administrador realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimentos, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, observado o disposto neste Regulamento, na medida em que o Fundo: **(i)** identifique oportunidades de investimento nos Ativos ou **(ii)** identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Parágrafo 8º Ao receberem uma Chamada de Capital os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.

Parágrafo 11º A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 12º Não há limitação de subscrição de Cotas pelo mesmo investidor, ressalvado que o Fundo não aplicará recursos em Ativos Imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, como forma de o Fundo não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 13º O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M/FGV, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Artigo 44 O Administrador fica autorizado, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo na forma da Emissão Autorizada, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos parágrafos abaixo, e o disposto nos parágrafos do Artigo 43.

Parágrafo 1º O preço unitário da Emissão Autorizada terá como base **(i)** a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; **(ii)** 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.

Parágrafo 2º Aplicar-se-á à Emissão Autorizada realizada nos moldes deste artigo, no que lhe couber, o quanto previsto nos parágrafos do Artigo 43.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Artigo 45 No ato de subscrição das Cotas das novas emissões, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista, bem como especificarão as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I- nome e qualificação do subscritor;

II- número de Cotas subscritas;

III- preço de subscrição e valor total a ser integralizado;

IV- condições e prazo para integralização de Cotas; e

V- forma para realização das Chamadas de Capital.

Artigo 46 As Cotas das novas emissões deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 47 A integralização das Cotas das novas emissões deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) **(i)** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou **(ii)** bens e direitos, incluindo imóveis e títulos e valores mobiliários, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo único. O prazo de integralização será definido no ato que deliberar sobre nova emissão de cotas, sem prazo máximo estabelecido neste Regulamento.

Artigo 48 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 49 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único Para todos os fins, as regras de liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM nº 555/14.

Artigo 50 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 51 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

I- caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "VI" do Parágrafo 1º do Artigo 28 deste Regulamento;

II- desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

III- descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição habilitada para os substituir ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV- demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim. Não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Parágrafo 2º O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 52 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 51 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 53 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo, caso alterado para prazo determinado, ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

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

Parágrafo 2º No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

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

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

Parágrafo 5º As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º Quando da 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 8º 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.

Parágrafo 9º Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I- no prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 54 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

I- a Taxa de Administração, a Taxa de Escrituração, a Taxa de Banco Liquidante e eventual taxa de performance;

II- taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, 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, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV- gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

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

V- comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VI- honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VII- honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

VIII- gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

IX- gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

X- taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI- honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XII- gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII- taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XIV- honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo Único Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 55 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I- pagamento dos encargos do Fundo descritos no artigo acima;

II- pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III- pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV- formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 56 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 57 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 58 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XIX – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 59 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Parágrafo 2º O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3° Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota**.**

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5° (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora das Cotas.

Parágrafo 5º Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 60 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento.

Parágrafo 1º Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 61 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I- mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II- trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III- anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;
b) o relatório do Auditor Independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV- anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V- até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e,

VI- no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

Parágrafo 2º O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 62 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I- edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II- até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III- fatos relevantes;

IV- até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V- no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI- em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 61 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I- na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II- na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III- na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I- a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II- o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III- a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV- o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V- contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI- propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII- a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII- alteração do Administrador ou do Gestor;

IX- fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X- alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

XI- cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5

XII- desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e,

XIII- emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 63 A publicação de informações referidas neste capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 64 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Parágrafo Único Em caso de liquidação, incorporação, fusão, falência ou outros eventos que resultem no encerramento de Cotista, o sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao respectivo Cotista, observadas as prescrições legais.

Artigo 65 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Artigo 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira, Samuel de Oliveira Pereira, Ramon Dantas, Arnaldo José da Silva, ARNALDO JOSE DA SILVA, ARNALDO JOSE DA SILVA, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, Lilian Palacios Mendonça Cerqueira, MARCUS VINICIUS SANTANA SALGADO SILVA e outros. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RACCJ-PHFRY-QGPWP-W4UG5