ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO 1
CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES 2
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 9
CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO 10
CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 11
CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO 15
CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO22
CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS 24
CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL 32
CAPÍTULO X – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE . 36
CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO 38
CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES 39
CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE 43
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 44
CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO ... 44
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 45
CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES 48
CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 50
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 51

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º. O **TRANCOSO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, é regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472 (definidos no Capítulo II abaixo), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 2º. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

"1ª Emissão":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.3 deste Regulamento;
"Administrador"	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40;
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
"Ativos Alvos":	Os Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FII que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, quando referidos em conjunto;
"Ativos de Renda Fixa":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cotas de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário;
"Auditor Independente":	Prestador de serviços de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da

	atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários contratado pelo Fundo;
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"Cotas":	Todas as cotas de emissão do Fundo;
"Cotas em Circulação"	Total de Cotas emitidas pelo Fundo então vigentes, que não tenham sido canceladas;
"Cotas Seniores"	São as Cotas seniores do Fundo, individualmente denominadas "Cota Sênior", cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate estão descritos no Capítulo VIII deste Regulamento e nos respectivos Suplementos;
"Cotas Subordinadas"	São as Cotas subordinadas do Fundo, individualmente denominadas "Cota Subordinada", cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, retorno, amortização e resgate estão descritos no Capítulo VIII deste Regulamento;

"Cotistas":	Todos e quaisquer detentores de Cotas do Fundo;
"Cotista Sênior"	É o titular de Cota Sênior, coletivamente denominados "Cotistas Seniores";
"Cotista Subordinado"	É o titular de Cota Subordinada, até o resgate integral das Cotas Seniores;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Distribuição"	Cada data de distribuição de resultados do Fundo, a qual será mensalmente, a critério do Gestor, conforme disposto no item 16.1.4. deste Regulamento;
"Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
"Direitos Reais":	Quaisquer direitos reais relacionados a Imóveis, incluindo especificamente o direito de superfície de construir ou de plantar no Imóvel de propriedade do Proprietário, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas no item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;
"Evento de Amortização Antecipada"	Eventos de amortização antecipada integral ou parcial das Cotas Seniores em circulação, conforme descritos no item 8.1.5. deste Regulamento;
"Fundo":	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;
"Gestor":	VALER INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, cj. 194, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.492.426/0001-40, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.611, de 02 de outubro de 2012;
"Imóveis":	Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial (notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos), a serem destinados ao setor de educação;

"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 555"	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Investidores Qualificados":	Investidores assim definidos nos termos da legislação vigente
"Investidores Profissionais"	Investidores assim definidos nos termos da legislação vigente
"IPCA":	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;
"Laudo de Avaliação":	Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens, direitos, títulos e valores mobiliários;
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o item 15.1, abaixo;
"Período de Maturação":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.3 deste Regulamento;
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, descrita nos itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16.1.2, deste Regulamento;
"Resultado":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16.1.1 deste Regulamento;
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1 deste Regulamento;
"Taxa de Gestão":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.2 deste Regulamento;

"Valor da Cota":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Artigo 4º. Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, de forma a proporcionar aos Cotistas do Fundo renda e ganho de capital, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvos, objetivando auferir ganhos por meio da locação e arrendamento dos Imóveis e imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo por conta da aquisição de Direitos Reais, além de auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de terrenos, Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais, CRIs, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

3.2.1. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada, após a seleção e análise de tais Ativos pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.1.1. Observado o item 3.2.1. acima, caberá ao Gestor determinar a melhor diversificação da carteira, de acordo com os requisitos dos Ativos estabelecidos no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido, em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento ou, observada a recomendação do Gestor, reinvestido nos Ativos Alvos.

3.2.3. O Fundo não terá limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro.

3.2.4. O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação de maioria absoluta dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos itens 9.1 e 9.7.1 deste Regulamento.

3.3. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. Derivativos. É vedado ao Fundo 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, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.5. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO

4.1. Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas, nos termos do art. 53 da Instrução CVM 472, a Investidores Qualificados.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A.

5.2. Gestão. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela Valer Investimentos Ltda., que possui discricionariedade total para tomar decisões de investimento com relação à aquisição, manutenção ou disposição dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos, em conformidade com a Política de Investimento, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; e (ii) análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

5.3. Auditoria. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.4. Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis e constantes deste regulamento, tem poderes para representar o Fundo e exercer todos e quaisquer direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado que, com relação às decisões de investimento, sua atuação será limitada a execução das recomendações emanadas pelo Gestor.

5.5. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.5.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua

substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e os Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.5.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

5.5.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

5.5.4. Após a averbação referida no item 5.5.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.5.5. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos arts. 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.6. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor e em conformidade com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos

bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

(b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos Ativos Alvos e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, seguindo recomendações do

Gestor e exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, observado que é dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira, autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, conforme o §3º do art. 29 da Instrução CVM 472;

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade.

5.6.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para

tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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

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

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria Independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente;

VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvos integrantes do seu patrimônio;

VIII. Formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos permitidos pela legislação vigente à época da contratação; e

IX. Análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

6.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6.4. 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: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos

em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

6.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.6. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

6.7. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas,

bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

6.9. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

6.10. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

6.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

6.12. Riscos tributários. De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo

menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

6.12.1. Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I. No caso de Cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II. No caso de Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

6.12.2. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

6.12.3. Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas

do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.12.4. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.12.5. Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

6.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

6.14. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que

afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

6.15. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

6.16. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de 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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

6.18. Riscos de Governança. Alterações ao Regulamento, conforme disposto no item 9.7.1 deste Regulamento, dependerão da aprovação de Cotista ou Cotistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo, o que gera maior inflexibilidade para possíveis alterações a estas seções específicas deste Regulamento. Desta maneira, caso o Cotista, ou os Cotistas, detentores de menos de 2/3 (dois terços) das Cotas integralizadas desejem a alteração do objeto do Fundo, ou a alteração da política de investimento do mesmo, tais Cotistas poderão não conseguir fazê-la devido ao estabelecimento de quórum qualificado para tanto. Além disso, deliberações sobre as matérias previstas no item 9.7.2. deste Regulamento dependem da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta, desde que, dentre os Cotistas que representem tal maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer de tais matérias. Assim, ainda que seja obtida a maioria absoluta em qualquer votação envolvendo tais matérias, é possível que apenas uma pequena quantidade

de Cotistas Seniores esteja presente na respectiva Assembleia Geral e vote a respeito das referidas matérias.

6.19. 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.

CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas Seniores serão amortizadas conforme cronograma de amortização próprio, a ser definido quando da aprovação da emissão de cada série de Cotas Seniores, sendo canceladas após o término do prazo de amortização, sendo necessário observar o prazo de conversão de (D+0) e pagamento (D+1).

7.2.1. As Cotas Seniores da primeira série emitidas pelo Fundo estarão sujeitas a um cronograma de amortização programada, sendo que o prazo de amortização de tais Cotas será determinado no respectivo suplemento.

7.2.2. Caso, ao fim do período de amortização de qualquer série de Cotas Seniores ou mediante a ocorrência de qualquer Evento de Amortização Antecipada de Cotas Seniores, o Fundo não possua recursos suficientes para amortizar integralmente tal série de Cotas Seniores, o Fundo deverá (i) realizar nova emissão de Cotas, observado o disposto no 8.1.2. abaixo; ou (ii) alienar imóvel ou outros bens integrantes de seu patrimônio, de maneira a captar, pelo menos os montantes necessários à conclusão da amortização de referida série de Cotas Seniores.

7.2.3. O Fundo poderá, excepcionalmente, e mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas em tal sentido, amortizar parcialmente as suas Cotas (Seniores e Subordinadas) quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

7.2.4. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo, referida acima, implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

7.3. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, observada a ordem de prioridade das classes de Cotas.

7.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

7.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

7.3.3. Após a partilha de que trata o item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 7.3 acima, até que a

substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora 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;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

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

7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, terão a forma nominativa e escritural e são divididas em duas classes: (i) sênior, e (ii) subordinada ("Cotas Seniores" e "Cotas Subordinadas", respectivamente, indistintamente apenas "Cotas"). Tais classes possuirão 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 nos termos do artigo 55, V, da ICVM 472.

8.1.1. As Cotas Seniores do Fundo serão incluídas em um programa de amortização programada, nos termos do Capítulo VII acima, e possuirão prioridade sobre as Cotas Subordinadas no reembolso de seu valor ou pagamento do saldo de liquidação, no caso de liquidação do Fundo, bem como para a distribuição de resultados do Fundo, observado que não será permitida a amortização antecipada das Cotas Seniores, exceto nas situações previstas neste Regulamento e observados os termos e condições do suplemento. Exceto se aprovado por Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas Subordinadas não serão amortizadas, e contarão apenas com a distribuição de resultados do Fundo.

8.1.2. As Cotas Seniores emitidas pelo Fundo não poderão, em nenhum momento, representar mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo então vigentes, que não tenham sido canceladas ("Cotas em Circulação"). Será possível, no entanto, a emissão de Cotas Seniores além do percentual acima referido, caso os recursos obtidos a partir da colocação destas novas Cotas Seniores, adicionais aos 80% (oitenta por cento), sejam destinados exclusivamente à amortização das Cotas Seniores já existentes.

8.1.3. As Cotas Seniores em circulação deverão ser amortizadas antecipadamente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, as Cotas Seniores representem mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas em Circulação, observado o disposto no item 8.1.2. acima.

8.1.4. As Cotas Seniores em circulação deverão ser antecipadamente amortizadas parcialmente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, por um período superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos consecutivos. Nesta hipótese, as Cotas Seniores deverão ser

amortizadas parcialmente, até o valor necessário para que o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos não ultrapasse 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento. Caso, superado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para amortização parcial previsto neste item, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, ainda represente um valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo do mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, as Cotas Seniores deverão ser amortizadas integralmente.

8.4.1.1. O valor das Cotas será atualizado a cada dia útil, sendo resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o Fundo atue ("cota de fechamento").

8.1.5. Serão considerados Eventos de Amortização Antecipada, para os fins deste Regulamento:

I. caso as Cotas Seniores representem mais do que 90% (noventa por cento) do total de Cotas em Circulação, nos termos do item 8.1.3. acima; e

II. caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, nos termos do item 8.1.4. acima.

8.1.6. O valor da cota é atualizado a cada dia útil, sendo resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste

Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o **FUNDO** atue ("Cota de Fechamento ou Valor da Cota").

8.1.7. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.8. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.8.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

8.1.8.2. Não se aplica o disposto no item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

8.1.9. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

8.1.10. A distribuição de Cotas será realizada com esforços restritos nos termos termos da legislação vigente.

8.1.11. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3.

8.1.12. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

> 8.1.12.1 Caso exista, no momento em que investidor tornar-se Cotista do Fundo, emissões de Cotas do Fundo ainda não realizadas, apesar de já aprovadas em Assembleia de Cotistas, a serem distribuídas nos termos da legislação vigente, o investidor em questão só poderá tornar-se Cotista do Fundo se expressamente aderir a todos os termos e condições da ata de Assembleia Geral de Cotistas em questão.

8.1.13. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.1.14. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.15. Sem prejuízo do disposto no item 8.1.12. acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da legislação vigente, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na legislação vigente.

8.1.11. As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da legislação vigente, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos da legislação vigente.

8.2. Novas Emissões de Cotas. Por proposta da ADMINISTRADORA, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no item 8.3. abaixo, realizar novas emissões de Cotas Seniores e/ou Cotas Subordinadas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos de cada suplemento, caso aplicável, cujo modelo é parte integrante deste Regulamento na forma do Anexo A. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, respectivo prazo de duração, se aplicável, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

8.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

8.2.2. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

8.2.3. O Fundo poderá emitir Cotas de diversas classes, nos termos do artigo 55, V, da ICVM 472. Cada classe de cota poderá possuir cronogramas diferenciados de amortização e cancelamento, bem como diferentes parâmetros de rentabilidade e condições de integralização.

8.3. 1ª Emissão de Cotas. O Fundo emitiu, na data de sua constituição, o total de 50.000 (cinquenta mil) Cotas Subordinadas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única.

8.3.1. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de

R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

8.3.2 A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido em regulamentação específica, e intermediadas por integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da legislação vigente.

8.3.3 As Cotas da 1ª Emissão poderão ser ofertadas a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

8.3.4 As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado. Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na legislação vigente.

8.3.5 A 1ª Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos legislação vigente.

8.4. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados (a) o disposto no item 4.1 acima; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos itens 8.3 e 8.3.1 a 8.3.4 acima; (c) em relação a novas emissões, o valor mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais); e (d) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da legislação vigente, o disposto nos itens 8.1.10 e 8.1.11.

8.4.1. Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.5. Integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários. Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

8.5.1. A integralização referida no item 8.5 acima poderá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 9.1, inciso IX. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.5.2. A Instituição Administradora e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

8.5.3. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

8.5.4. A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se no que couber, os artigos 8° a 10, 89, 98, §2°, e 115, §§ 1° e 2° da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos

bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição da Instituição Administradora e do Gestor;

IV. Emissão de novas cotas;

V. Eleição de substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VIII. Salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens, direitos, títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de Cotas;

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento dos Encargos do Fundo;

XII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

XIII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta,

formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no item 8.1.7, acima.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4 acima e na legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.6. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II,III, VI e XI do item 9.1, acima.

9.7.2. Dependem da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta as deliberações relativas às seguintes matérias, desde que, dentre os Cotistas que representem tal maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer das seguintes matérias:

I. alterações na ordem de preferência de cada classe de Cotas no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo;

II. alterações no item 7.2. acima ou que de qualquer outra forma afetem o programa de amortização de qualquer classe de Cotas Seniores;

III. alterações nos Eventos de Amortização Antecipada das Cotas Seniores;

IV. alterações a qualquer direito atribuído às Cotas, nos termos do item 8.1. acima;

V. alterações em quaisquer termos e/ou condições de qualquer classe de Cotas Seniores, incluindo, sem limitação, o respectivo parâmetro de rentabilidade; e

VI. determinação da amortização antecipada, parcial ou total, de qualquer série de Cotas.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.5.2 acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 9.8 acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do item 9.8.1 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

9.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO X – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração ("Taxa de Administração") que equivalerá a uma taxa de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com mínimo mensal de R$355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais), calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O mínimo mensal será atualizado anualmente pelo IGP-M.

10.1.1. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.2. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de (i) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com mínimo mensal de R$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Gestão"), a ser deduzida da Taxa de Administração.

10.2.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que a Instituição Administradora e/ou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, fraude ou violação dolosa, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Instituição Administradora e/ou Gestor, ou, da abertura de processo de intervenção judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial, a Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme o caso, não fará jus ao recebimento das respectivas remunerações, no todo ou em parte, a partir da data de sua efetiva destituição.

10.2.2. Na hipótese de destituição sem justa causa, todas as remunerações (devidas a título de Taxa de Administração) devidas e provisionadas na carteira do Fundo deverão ser pagas ao Gestor e a Instituição Administradora, em até 20 (vinte) dias a contar da data da sua substituição.

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

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

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

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver, observado que não será devida remuneração alguma à Instituição Administradora pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos de Renda Fixa, caso exercida pela própria Instituição Administradora;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, bem como quaisquer outros custos incorridos para aquisição dos ativos imobiliários do Fundo;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV. Desde que permitido pela legislação vigente, despesas com contratação de formador de mercado, observado limite imposto pelas normas aplicáveis.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

(a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

(b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

(c.i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

(c.ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

(c.iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a

ser disponibilizado pelo Gestor, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

(d) relação das obrigações contraídas no período;

(e) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

(f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

(g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, ata de Assembleia Geral de Cotistas, contendo resumo das decisões tomadas na referida assembleia;

VII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no
final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

VIII. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

12.1.1. A publicação de informações referidas no item 12.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VI e VIII do item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

12.1.3. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1355, 3º andar, e www.singulare.com.br, respectivamente.

12.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos Endereços previstos no item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição, Administradora, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, para prestação de serviços para o Fundo.

13.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, 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.

13.1.3. Exceto conforme previsto nos itens 13.1.1 e 13.2 deste Regulamento, as operações entre o Fundo e o empreendedor de empreendimento imobiliário estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Instituição Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de

Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 9.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo

integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

16.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

16.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

16.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de cota, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

16.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 16.1.4 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

16.1.6. Em cada data de distribuição de resultados do Fundo ("Data de Distribuição"), nos termos do art. 55, V da ICVM 472, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

I. primeiro, as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas Datas de Distribuição, e (b) de prestação(ões) relativa(s) ao(s) imóvel(éis) adquirido(s);

II. segundo, o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas abaixo;

III. terceiro, o resultado auferido com base no balanço mensal do Fundo será distribuído mensalmente aos Cotistas que detenham as Cotas Seniores na medida necessária para o pagamento (a) dos rendimentos devidos às Cotas Seniores, limitados ao respectivo parâmetro de rentabilidade, mais (b) dos rendimentos programados para serem pagos às Cotas Seniores em qualquer Data de Distribuição anterior que não tenha ainda sido pago; mais (c) eventuais amortizações programadas das Cotas Seniores;

IV. quarto, os resultados remanescentes serão pagos aos Cotistas que detenham as demais Cotas Subordinadas na mesma Data de Distribuição;

V. quinto, eventual saldo não distribuído será utilizado pela Instituição Administradora para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência; e

VI. sexto, caso ainda haja saldo, este poderá ser utilizado pela Instituição Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo.

16.1.7. Os Cotistas não possuirão qualquer ação de execução ou outra forma de reivindicação contra o Fundo caso o Fundo não atinja, em qualquer Data de Distribuição, o parâmetro de rentabilidade das respectivas Cotas.

CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações à Instituição Administradora e a Gestora. É vedado à Instituição Administradora e a Gestora, direta ou indiretamente, em nome 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 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 integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

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

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do item 18.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.1.6 acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento foi elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

ANEXO A

MODELO DE SUPLEMENTO DE COTAS SUBORDINADAS/SENIORES DO TRANCOSO - FII

Suplemento ao Regulamento para primeira emissão da [=] série de cotas subordinadas/seniores do Fundo ("Cotas Subordinadas/Seniores"), do **TRANCOSO - FII** ("Fundo"), para distribuição pública com esforços restritos, nos termos da legislação vigente, conforme alterada, em regime de melhores esforços, realizada nos termos do seu Regulamento, conforme as seguintes características:

(a) Quantidade de [Cotas Seniores/ Cotas Subordinadas]: Até [=] ([=]) Cotas [Seniores/Subordinadas];

(b) Valor Unitário das [Cotas Seniores/ Cotas Subordinadas]: Cada [Cota Sênior/ Cota Subordinada] terá um valor unitário de R$ [=] na data de emissão;

(c) Valor total da Emissão: O valor total da emissão de [Cotas Seniores/Cotas Subordinadas] é de R$ [=] ([=] reais);

(d) Data de Emissão: Data da primeira integralização de [Cotas Seniores/Cotas Subordinadas];

(e) Valor Mínimo de Investimento em [Cotas Seniores/Cotas Subordinadas]: [=];

(f) Prazo de Duração das [Cotas Seniores/Cotas Subordinadas]: [=]. [As Cotas Seniores/Subordinadas serão amortizadas integralmente e liquidadas em até [=] ([=]) dias, contados a partir do fim do seu prazo de duração da série, podendo este prazo ser prorrogado por igual período caso seja comunicado aos Cotistas com [=] dias de antecedência ao seu vencimento.] Exceto se aprovado por Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas Subordinadas não serão amortizadas. No entanto, o Fundo poderá, excepcionalmente, amortizar parcialmente as suas Cotas (Seniores e Subordinadas) quando ocorrer a venda

de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, na forma do item 7.2.4. do Regulamento.

(g) Ordem de Prioridade na Distribuição de Resultados: Em cada data de distribuição de resultados do Fundo ("Data de Distribuição"), nos termos do art. 55, V da ICVM 472, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade: (i) primeiro, na medida necessária para o pagamento das taxas e despesas incorridas pelo Fundo, as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas datas de distribuição; (ii) segundo, o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas abaixo; (iii) terceiro, o resultado auferido com base no balanço mensal do Fundo será distribuído mensalmente aos Cotistas que detenham as Cotas Seniores na medida necessária para o pagamento (a) dos rendimentos devidos às Cotas Seniores, mais (b) dos rendimentos programados para serem pagos às Cotas Seniores em qualquer Data de Distribuição anterior que não tenha ainda sido pago; (iv) quarto, eventual amortização de Cotas Seniores; e (v) quinto, os resultados remanescentes serão pagos aos Cotistas que detenham as demais Cotas Subordinadas na mesma Data de Distribuição.

(h) [Parâmetro de Rentabilidade das Cotas Seniores/Subordinadas]: [=]

(i) Quantidade Total de Cotas após a Emissão: [=]

(j) Patrimônio Líquido Total do Fundo considerando a emissão [Cotas Seniores/Cotas Subordinadas da [=] Série]: R$ [=] ([=] reais).

(k) Negociação das [Cotas Seniores/Cotas Subordinadas]: [As [Cotas Seniores / Cotas Subordinadas] serão negociadas no mercado secundário na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.]

(l) Registro: Este suplemento deverá ser registrado junto ao [=] Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

São Paulo, [=]de [=] de 2019

TRANCOSO - FII, representado pela sua instituição administradora, **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG:	RG: