REGULAMENTO DO
RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 5
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 8
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 9
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 10
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 11
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 12
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 12
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 13
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 15
CAPÍTULO XI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS 15
CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO 16
CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 20
CAPÍTULO XIV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 26
CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 29
CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO 31
CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 32
CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 32
CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 33
CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS 36
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO 38

REGULAMENTO DO
RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.027.615/0001-80

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

"Administrador": REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, expedido pela CVM em 2 de setembro de 2020**.**

"**Ativos Imobiliários**": os Imóveis e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pelo Consultor Imobiliário e pelo Gestor;

"**Auditor Independente**": empresa de auditoria independente devidamente credenciada na CVM a ser contratada pelo Administrador;

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

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

"Consultor Imobiliário": É o consultor contratado pelo Fundo para prestação de assessoria ao Administrador e ao Gestor;

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

"**Cotas**"**:** 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": dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472;

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

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**"**:** a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Escriturador, (ii) utilização de títulos

e valores mobiliários; e/ou (iii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, bem como ser aprovado por Assembleia Geral de Cotistas.

"**Dia Útil**": segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou Cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo ou do Estado de São Paulo;

"**Distribuidor**"**: REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., inscrito sob o CNPJ/MF nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000;

"**Empresa de Avaliação**": as empresas especializadas em avaliação de bens e direitos, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472;

"**Escriturador**": **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito sob o CNPJ/MF nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, autorizado pela CVM para prestar o serviço de escrituração de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.808, de 13 de abril de 2020;

"**Fundo**": o **RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"Gestor": **REAG ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 2.277, 17º andar, conjunto 1.702 Parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o no 23.863.529/0001-34, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório no 15.170, de 12 de agosto de 2016;

"**Instrução CVM 429**"**:** a Instrução nº 429, de 22 de março de 2006, e eventuais alterações posteriores;

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

"Resolução CVM 30": a Resolução n°30, de 12 de maio de 2021;

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

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

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

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

"**Mercado de Balcão Organizado**"**:** o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados.

"Objeto": São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 18, deste Regulamento;

"**Outros Ativos**": os ativos descritos no Artigo 21, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

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

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

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

"**Público Alvo**": O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11- da Resolução CVM N° 30.

"**Resolução CVM nº 160**": É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

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

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

"**Valor Disponível para Distribuição**": o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo Segundo: O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Terceiro: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo Quarto: Nos termos da regulamentação em vigor, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, fica:

(i) dispensado da elaboração de prospecto; e

(ii) dispensado da publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

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

(i) providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(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;
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 e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos art. 29 e 31 da Instrução CVM 472.

(iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) 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 IV até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia geral;

(xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços

prestados por terceiros contratados e o andamento do Empreendimento sob responsabilidade de tais terceiros; e

(xii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;
b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis em geral e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis em geral e do Empreendimento, 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.

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

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

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

(v) aplicar no exterior os recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

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

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) sem prejuízo do disposto no art. 34 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(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; e

(xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

Parágrafo Terceiro: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

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

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que dizem respeito aos Ativos Imobiliários serao exercidas sob responsabilidade do Administrador; sendo certo que, no que diz respeito aos Outros Ativos do Fundo, a gestao será exercida exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma a Taxa de Administração correspondente à R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

Parágrafo Primeiro: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo Segundo: Em complemento ao disposto no caput deste artigo, será devido pelo Fundo ao Administrador/Gestor, a Taxa de Estruturação, conforme discriminada em cada Suplemento, quando aplicável.

Artigo 9º Não será devida Taxa de Performance pelo Fundo.

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

Artigo 11 O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor, ou do Consultor Imobiliário ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata este Artigo será devida e paga *pro rata temporis,* em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário.

Artigo 12 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 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 Primeiro: 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 Segundo: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

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

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

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

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

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

Parágrafo Oitavo: 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 Nono: 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 Décimo: 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.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 14 O Gestor será responsável pela gestão da carteira de Outros Ativos do Fundo, nos termos do Artigo 7º supra, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como participará das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo Primeiro: O Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

(i) gerir a carteira de Ativos do Fundo, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;

(ii) supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;

(iii) supervisionar a política de prestação de contas do Administrador e do Consultor Imobiliário;

(iv) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(vi) propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

(vii) originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;

(viii) análise, seleção, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;

(ix) estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;

(x) monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;

(xi) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;

(xii) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária.

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

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo Primeiro: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo: Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Terceiro: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 16 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Distribuidor em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: O Distribuidor receberá, pelos serviços contratados, a Taxa de Distribuição definida em cada Suplemento deste Regulamento.

Artigo 17 O Administrador, consoante o disposto no artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, em nome do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades, envolvendo, entre outros:

(i) identificação de oportunidades de negócio e elaboração de proposta de investimento / desinvestimento, contendo os termos e condições, bem como orientações quanto a negociação para aquisição dos imóveis, comercialização dos mesmos, planejamento dos empreendimentos a serem desenvolvidos ou em desenvolvimento, gerenciamento das obras dos eventuais empreendimentos;

(ii) planejamento e orientação ao Administrador e ao Gestor na negociação para aquisições de novos imóveis

e/ou direitos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;

(iii) recomendação e orientação quanto às obras e benfeitorias a serem realizadas, visando a manutenção dos Imóveis que integrem o patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(iv) indicação de empresas especializadas a serem contratadas pelo Fundo (podendo, inclusive, ser empresa de seu grupo econômico) que seja responsável pela administração predial / condominial dos Imóveis, se necessário;

(v) auxiliar o Administrador e o Gestor na preparação de seus relatórios;

(vi) acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos ativos, incluindo a cobrança de alugueis e outros recebimentos; e

(vii) administrar as locações ou arrendamentos do Empreenidmento integrante do seu patrimônio.

Parágrafo Primeiro: O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador convocará Assembleia Geral de cotistas, para que seja eleito o novo Consultor Imobiliário.

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

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM;

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) preponderantemente, locação e/ou arrendamento das unidades do Empreendimento; e

(ii) a compra e venda de Imóveis em geral e/ou direitos reais sobre Imóveis.

Parágrafo Primeiro: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação

dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

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

Artigo 20 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

(i) o Administrador, o Consultor Imobiliário, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

(ii) o Administrador, o Consultor Imobiliário, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel; ou

(iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Parágrafo Único Na hipótese de haver qualquer conflito de interesse, o Administrador e/ou o Gestor deverão imediatamente convocar Assembleia geral Extraordinária a fim de deliberar acerca de referido conflito de interesse, devendo estes absterem-se de qualquer ato antes de deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

(i) Ativos Imobiliários; e

(ii) Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios

(FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente;

g) letras hipotecárias;
h) letras de crédito imobiliário; e
i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

Parágrafo Segundo: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

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

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

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

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

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo Sétimo: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa, assim entendidos àqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 23 Os Imóveis em geral que integrarão o patrimônio do Fundo serão objeto de desenvolvimento imobiliário por meio da incorporação/construção de empreendimento.

Artigo 24 Os Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 25 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consulto Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 26 O Fundo tem um Comitê de Investimentos a ser instalado pelos Cotistas e composto por 3 (três) membros, sendo 1 (um) indicado pela Gestora e 2 (dois) indicados pelos Cotistas, sendo que cada membro terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do Comitê de Investimentos. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 1 (um) ano, permitida a recondução.

Parágrafo Primeiro: A reunião do Comitê de Investimentos poderá ser convocada por qualquer um de seus integrantes, ou pelos Gestores, mediante envio de correspondência eletrônica aos membros do Comitê de Investimentos e aos Gestores, contendo data, local e horário da reunião, com antecedência de 15 (quinze) dias corridos da data prevista para a referida reunião, anexando toda a documentação de suporte relacionada ao objeto da deliberação do Comitê de Investimentos. A partir do recebimento da correspondência eletrônica aqui mencionada, os membros do Comitê de Investimentos deverão, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, confirmar sua presença ou nomear um substituto outorgando procuração com poderes específicos para deliberar acerca das matérias objeto de discussão na referida reunião.

Parágrafo Segundo: As reuniões do Comitê de Investimentos se instalarão com a presença da maioria absoluta dos seus membros.

Parágrafo Terceiro: Em todas as reuniões do Comitê de Investimentos, regularmente constituídas, a presença da totalidade dos seus membros, eleitos nos termos deste Regulamento, supre a falta de convocação. Caberá ao presidente da reunião do Comitê de Investimentos transmitir aos Gestores e ao Administrador as deliberações tomadas.

Parágrafo Quarto: Sem prejuízo do disposto acima, as reuniões do Comitê de Investimentos podem ser realizadas presencialmente ou através de conferência telefônica ou digital, bem como as deliberações podem ser votadas pelos seus membros através de email.

Parágrafo Quinto: As decisões do Comitê de Investimentos do Fundo serão tomadas pela maioria absoluta de seus membros.

Parágrafo Sexto: Caberá ao Comitê de Investimentos aprovar a alienação de Ativos, hipótese na qual poderá solicitar a elaboração de laudo avaliação, independentemente de convocação da Assembleia Geral. O produto da alienação dos Ativos poderá ser objeto de novos investimentos dentro da Política de Investimento do Fundo.

Parágrafo Sétimo: O Comitê de Investimentos poderá ser convocado, em até 30 (trinta) dias corridos anteriormente à realização da respectiva Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses:

(i) Propor a modificação do Regulamento do Fundo à Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) Propor a modificação da política de investimento do Fundo à Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) Deliberar sobre o pagamento de despesas de responsabilidade do Fundo, do Administrador ou dos Gestores que não estejam previstas no Regulamento.

CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário 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, o Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

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

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

forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os Imóveis destinam-se à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco previsto no item "viii" abaixo.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM N°30 , ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

(v) **Risco tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

(vii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

(viii) **Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis, e que a administração do Empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

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

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

(xii) **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.

(xiii) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

(xv) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

(xvii) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xviii) **Riscos de engenharia e de construção do Empreendimento:** O Empreendimento deverá ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção do Empreendimento está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do Empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

(xix) **Risco de atraso e interrupção na construção do Empreendimento:** Tendo em vista que o Empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o Empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do Empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do Empreendimento poderá ser negativamente afetada.

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

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do Parágrafo Primeiro abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

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

(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;

(iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;

(iv) alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;

(v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Escriturador e escolha de seus respectivos substitutos;

(vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Gestor, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;

(vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão do Fundo;

(viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;

(ix) deliberar sobre alterações na taxa de administração, nos termos do Art. 36 da Instrução CVM 472;

(x) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;

(xii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(xiii) deliberar sobre a eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 29 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xiv) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos Artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;

(xv) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

(xvi) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e

(xvii) eleição dos membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Segundo: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

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

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

Parágrafo Quinto: O percentual de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro: A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

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

Parágrafo Segundo: Salvo disposição contrária em regulamento, os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro: A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

(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, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Quinto: O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Sexto: o prazo de mandato do representante do Cotista eleito será de 1 (um) ano.

Parágrafo Sétimo: Compete aos representantes de 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, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução 472, 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, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

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

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo.

Parágrafo Oitavo: Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do Artigo 5º acima. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta)

dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo Segundo: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

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

Parágrafo Quarto: 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, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

Parágrafo Sexto: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sétimo: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações o Parágrafo Sexto acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 65, inciso V, alíneas "a" a "c", sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Oitavo: Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo Sexto incluem:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 1° do artigo 29 deste Regulamento; e

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

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

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

Parágrafo Segundo: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv) e (xvi) do Parágrafo Primeiro do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Terceiro: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quarto: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos "v" e "vi" do Parágrafo Primeiro do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem 4/5 (quatro quintos) das Cotas emitidas e em circulação à Assembleia.

Parágrafo Quinto: Nas matérias dispostas no Parágrafo Quarto acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo Sexto: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo Sétimo: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletronicamente, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Oitavo: É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

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

Parágrafo Décimo: Nas hipóteses previstas no Parágrafo Oitavo acima, o administrador do fundo pode exigir:

(i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Décimo Primeiro: É vedado ao Administrador:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Oitavo acima; e

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Décimo Segundo: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo Décimo Terceiro: O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.

Parágrafo Décimo Quarto: Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(i) o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário;

(iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Décimo Quinto: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Décimo Quarto quando:

(i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Oitavo acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

Parágrafo Primeiro: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a documentação prevista nos Parágrafos Sexto, Sétimo e Oitavo do Artigo 30 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo serão considerados como abstenção, desde que tal observação conste do processo de consulta, quando couber.

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

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

Artigo 35 O Fundo será de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo Primeiro: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

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

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas

Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo Primeiro, inciso "ii" deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor.

Parágrafo Primeiro: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo Segundo: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Terceiro: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo Quarto: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

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

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número de Cotas subscritas;

(iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

(iv) condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

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

Parágrafo Segundo: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo Terceiro: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

Parágrafo Quarto: A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

Parágrafo Quinto: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

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

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

Parágrafo Oitavo: Considerando o Público Alvo do Fundo, a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos poderá ser dispensada, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Parágrafo Nono: A integralização em bens e direitos deverá ser efetivada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do encerramento da oferta, podendo ser prorrogado por igual período a critério do Administrador.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o

Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Artigo 48 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

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

Artigo 50 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo único: Nas hipóteses de liquidação do fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vii", Parágrafo Primeiro, do Artigo 28, deste Regulamento; e
(ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 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 instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 53 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 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da CETIP S.A – Mercados Organizados.

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

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

Parágrafo Terceiro: 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 Quarto: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo Terceiro acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo Quinto: 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 Sexto: 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 Segundo acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado

este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

(i) Taxa de Administração;

(ii) impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

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

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

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

Artigo 58 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, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 61 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.

CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo Primeiro: Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo Segundo: Os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos Cotistas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas**.**

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

Artigo 63 O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Parágrafo Primeiro: Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(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 equipamento 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.

Parágrafo Segundo: Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis;
(ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis; e
(iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, 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 do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

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

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo 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 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 de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo; e

(v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras
b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e
c) o parecer do Auditor Independente;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

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

Parágrafo Segundo: Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b" do inciso V devem conter, no mínimo:

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

(ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

(iv) relação das obrigações contraídas no período;

(v) rentabilidade nos últimos 04 (quatro) semestres;

(vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e

(vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Costista 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 Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

Parágrafo Segundo: 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 Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras 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 Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Gestor ou Administrador;

(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;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Primeiro: 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.

Parágrafo Segundo: A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

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

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

CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que encontra-se disponível no website www.reag.com.br.

Parágrafo Primeiro: O Gestor deste fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do gestor em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

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

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

2. **Quantidade:** Serão emitidas até [•] ([•]) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ [•] ([•]).

3. **Público Alvo:** as ofertas das Cotas da 1ª Emissão são destinadas a Investidores Profissionais, assim definidos no Artigo 11 Resolução CVM n° 30 , observado que, decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, as cotas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos no Artigo 11 Resolução CVM n° 30 .

4. **Distribuição e Período de Distribuição:** A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, nos termos da Resolução CVM nº 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

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

4.2. **Prazo de Distribuição:** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

4.3. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM nº 160, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM nº 160.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160.

4.7. Em conformidade com a Resolução CVM nº 160 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas na Resolução CVM nº 160.

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

6. **Valor Mínimo de Subscrição:** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ [•] ([•]).

7. Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas: (i) em moeda corrente nacional, (ii) em títulos ou valores mobiliários; e (iii) em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento. Por força do artigo Art. 1.368-C, parágrafo 3º, do Código Civil, o registro do presente Regulamento e Suplemento na Comissão de Valores Mobiliários é condição suficiente garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros.