

REGULAMENTO

DO

DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

\_\_\_\_\_

Datado de

19 de outubro de 2020

\_\_\_\_\_



ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO .....	3
CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	3
CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	3
CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	5
CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO .....	13
CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO .....	15
CAPÍTULO VII - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA .....	18
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	23
CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO.....	27
CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....	29
CAPÍTULO XI – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO E DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	31
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES.....	33
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE .....	34
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	36
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO .....	36
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	37
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES .....	38
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	39
CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	41
ANEXO I - DEFINIÇÕES.....	43

J 9

REGULAMENTO  
DO  
DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Artigo 1** Constituição. O DEL MONTE AJAX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 2** Definições. Os termos iniciados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído no Anexo I ao presente Regulamento.

**Artigo 3** Público-alvo. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 4** Objeto. O Fundo tem por objetivo a aquisição de imóveis residenciais e comerciais em geral, incluindo casas, apartamentos residenciais, flats, lajes e conjuntos comerciais, galpões, centros logísticos, lojas, centros comerciais e shopping centers, para posterior venda, locação e/ou arrendamento (em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

Parágrafo Primeiro. O investimento do Fundo em Ativos Imobiliários poderá ocorrer por meio da aquisição de:

- (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, sejam com relação a imóveis construídos ou em fase de construção;



- (b) participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo, seja por meio da subscrição de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro;
- (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e
- (d) outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

**Artigo 5** Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, conforme orientação do Consultor Especializado, observada a Política de Investimento abaixo descrita, primordialmente na aquisição dos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado.

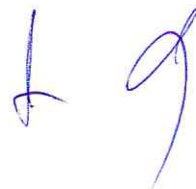
Parágrafo Primeiro. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá, a critério da Administradora, conforme orientação do Consultor Especializado, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

Parágrafo Terceiro. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica.

Parágrafo Quarto. A Administradora, independentemente de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, poderá, mediante recomendação do Consultor Especializado, adquirir, alienar, locar ou arrendar os Ativos Imobiliários.

Parágrafo Quinto. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 69 deste Regulamento, poderá ser aplicada pela Administradora, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) cotas de fundos de investimento que invistam



exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes; (iv) certificados de depósito bancário; (v) certificados de recebíveis imobiliários; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas (os “Ativos Financeiros”).

Parágrafo Sexto. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Sétimo. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

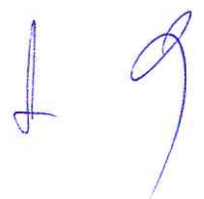
Parágrafo Oitavo. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Artigo 6** Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

#### CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração. A atividade de administração do Fundo será exercida pela **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.090.395/0001-46, sociedade devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de Títulos e Valores Mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.691, expedido em 16 de novembro de 2012 (“Planner” ou “Administradora”).

**Artigo 7** Limitações da Administradora. A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo

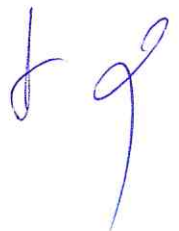


poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e ao Consultor Especializado.

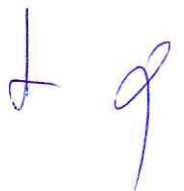
**Artigo 8** Obrigações da Administradora. A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (a) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
- (i) não integram o ativo da Administradora;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
- (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
  - (ii) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (iii) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
  - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e



- (v) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- (c) No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;
- (d) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, nos termos deste Regulamento;
- (e) Adquirir, conforme recomendação do Consultor Especializado, os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo;
- (f) Executar as operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Consultor Especializado e observada a Política de Investimento do Fundo;
- (g) Exercer o direito de voto do Fundo nas reuniões de sócios, assembleias de acionistas e reuniões de condomínio relativas aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, conforme orientação do Consultor Especializado;
- (h) Elaborar, com o auxílio da Gestora e do Consultor Especializado, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;
- (i) Celebrar, conforme recomendação do Consultor Especializado, o instrumento próprio para contratação da(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ão) os serviços destinados à construção e à manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável;
- (j) Elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (k) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;



- (l) Empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento do Fundo; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (m) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (n) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador;
- (o) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (p) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (q) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (r) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (s) Manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (t) Divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;



- (u) Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (v) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o desempenho dos ativos sob sua responsabilidade.

**Artigo 9** Demais Prestadores de Serviços. As atividades de custódia, controladoria e escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de tais serviços, a ser contratada pela Administradora em nome do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A Administradora contratará, em nome do Fundo, empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

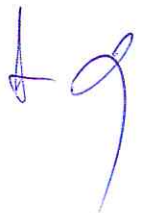
Parágrafo Segundo. Não obstante a contratação dos prestadores de serviços já previstos no presente Regulamento, a Administradora proverá ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (a) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; e
- (c) Escrituração das Cotas.

**Artigo 10** Relatório de Gestão. A Administradora deverá, com auxílio da Gestora e do Consultor Especializado, elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472.

**Artigo 11** Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Administradora. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, a Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigado a:



- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

Parágrafo Segundo. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

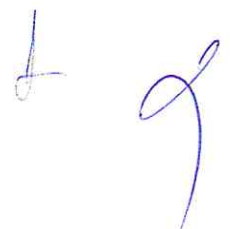
Parágrafo Terceiro. Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Cotistas eximirão a Administradora de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Quarto. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, a Administradora poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

Parágrafo Quinto. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de até 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 Sexto. Caberá ao liquidante indicado nos termos do Parágrafo acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Sétimo. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar



a liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Oitavo. A ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação no cartório de registro de imóveis da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Nono. A substituição da Administradora e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Dez. A Administradora poderá ser destituída, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito o seu substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pela Administradora de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

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

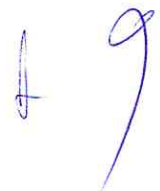
**Artigo 12** A DEL MONTE – GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.592.877/0001-20, com sede na Avenida das Nações Unidas, 4.777, Conjunto 18B, 18º Andar, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, será contratada como gestora do Fundo (“Gestora”), e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo (“Contrato de Gestão”), será responsável pela gestão dos investimentos do Fundo em Ativos Financeiros.

Parágrafo Único. A Gestora deverá gerir a carteira do Fundo conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, com poderes para, nos termos deste Regulamento, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão dos Ativos Financeiros que integrarão o patrimônio do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo.



**Artigo 13** A AJAX ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Moraes, 1553, 7º andar, sala 1, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.302.786/0001-55, será contratada como consultor especializado do Fundo ("Consultor Especializado"), e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo ("Contrato de Consultoria Especializada"), terá as seguintes funções:

- (a) Assessorar a Gestora em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (b) Monitorar o andamento das obras dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável;
- (c) Prospectar, selecionar, avaliar, negociar e recomendar à Gestora potenciais aquisições de Ativos Imobiliários;
- (d) Recomendar à Gestora a implementação de melhorias visando a manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (e) Identificar, avaliar e recomendar à Gestora potenciais propostas de alienação, locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (f) Instruir a Gestora acerca do voto a ser proferido nas reuniões de sócios, assembleias de acionistas e reuniões de condomínio relativas aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (g) Indicar, para contratação pela Administradora, em nome do Fundo, a(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ão) os serviços destinados à construção e à manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável;
- (h) Auxiliar a Administradora na elaboração dos formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;
- (i) Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas, pela Administradora e/ou pela Gestora;
- (j) Sugerir à Administradora e à Gestora proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;



- (k) Exercer todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Especializada;
- (l) Manter à disposição da Administradora departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.
- (m) Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas; e
- (n) Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

#### **CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 14** Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação de Cotistas que representem a maioria simples das Cotas subscritas.

**Artigo 15** Amortização. As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, sob a orientação do Consultor Especializado, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo, exceto conforme de outra forma determinado pela Gestora ou pelo Consultor Especializado, em virtude das necessidades do Fundo.

**Artigo 16** Liquidação. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Mediante indicação da Administradora e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no



Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos dos Parágrafos deste Artigo.

Parágrafo Segundo. Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Parágrafo Terceiro. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais ativos serem avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral de Cotistas. Em qualquer caso, os cotistas que receberem ativos do Fundo se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicam-se ao Fundo.

Parágrafo Quarto. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas devida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste Parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Parágrafo Quinto. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o



período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Sexto. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, (i) os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação da CVM, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

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

## CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 17** Fatores de Risco. Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado e dos demais prestadores de serviços do Fundo em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos

15



adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado e dos demais prestadores de serviços do Fundo, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**Artigo 18** Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo, que serão decorrentes, preponderantemente, dos valores pagos a título de aluguel para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados pelo Fundo.

**Artigo 19** Risco de Atraso e Interrupção na Construção de Empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de empreendimentos, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios e consequente da rentabilidade do Fundo. O construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

**Artigo 20** Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar o Fundo a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pelo Fundo, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas.



As matérias-primas básicas utilizadas na construção de empreendimentos podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade do empreendimento. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Artigo 21** Risco de Desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Artigo 22** Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial e residencial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e o Consultor Especializado sejam ativos e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira do Fundo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

**Artigo 23** Risco de diluição nos Ativos Imobiliários. Poderá haver necessidade de novos aportes de capital na eventualidade dos rendimentos obtidos com os ativos integrantes do patrimônio do Fundo não serem suficientes para arcar com os encargos do Fundo. Caso o Fundo opte por não realizar aportes que sejam necessários à manutenção, conservação e reparo dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os demais coproprietários de imóveis integrantes da carteira do Fundo, se houver, poderão fazê-lo e, nesta hipótese, o Fundo poderá ter sua participação diluída.

**Artigo 24** Desempenho Passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**Artigo 25** Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas do Fundo.

**Artigo 26** Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus

emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

**Artigo 27** Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**Artigo 28** Outros Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Consultor Especializado, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas.

## CAPÍTULO VII - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

**Artigo 29** Características das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Parágrafo Primeiro. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

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



Parágrafo Terceiro. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto. Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.


Parágrafo Quinto. Não se aplica o disposto no Parágrafo Quarto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nas alíneas (a), (b), (c) e (d) do Parágrafo Quarto acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo Sexto. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, sendo que os Cotistas do Fundo:

- (a) Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (b) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Sétimo. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

Parágrafo Oitavo. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da B3, sendo certo que as Cotas do Fundo também poderão ser negociadas no mercado secundário privadamente, fora do ambiente de bolsa de valores da B3.



Parágrafo Nono. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, diretamente ou por meio do intermediário, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração e outros Encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Parágrafo Dez. Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

**Artigo 30** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Artigo 31** Emissões de Cotas. A Administradora, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), no montante total de até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), divididos em 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, no valor de R\$1,00 (hum real) cada uma. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 472, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

Parágrafo Primeiro. As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no boletim de subscrição.

Parágrafo Segundo. As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito da oferta de Cotas do Fundo.

Parágrafo Terceiro. A obtenção do Montante Mínimo da Oferta é condição necessária para o efetivo funcionamento do Fundo, cuja autorização será concedida pela CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem colocadas até o encerramento do período de distribuição serão canceladas pela Administradora.




Parágrafo Quarto. Na hipótese de subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, nos termos do *caput* deste Artigo, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja alcançado no âmbito da 1ª Emissão e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo, será observado o estabelecido no artigo 13, §2º da Instrução CVM 472.

Parágrafo Quinto. As Cotas poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis. A integralização de Cotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, deverá observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472, bem como o objeto e a política de investimentos do Fundo, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a integralização de Cotas com bens e/ou direitos deverá indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

Parágrafo Sexto. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

**Artigo 32** Novas Emissões de Cotas. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante sugestão do Consultor Especializado e prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos atuais Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, observado o disposto no Artigo 34 abaixo;
- (c) nas novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;
- (d) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e



o que estiver estabelecido no boletim de subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo; e

- (e) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

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

Parágrafo Segundo. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Parágrafo Terceiro. Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital, tendo também previsão no compromisso de investimento a ser firmado.

**Artigo 33** Direito de Preferência. Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, observados os Parágrafos deste Artigo ("Direito de Preferência").

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

- (a) O Direito de Preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros;
- (b) O Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido



para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e

- (c) A quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuem somente uma Cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

Parágrafo Segundo. Não haverá direito de preferência com relação a Cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

**Artigo 34** Percentual máximo de aquisição de Cotas. O percentual máximo de Cotas do Fundo que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento poderão subscrever ou adquirir no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), não se aplicando ao Fundo a tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1.999.

## CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 35** Assembleia Geral de Cotistas. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) Alterar o Regulamento do Fundo;
- (c) Destituir a Administradora, a Gestora e/ou o Consultor Especializado;



- (d) Eleger os substitutos da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado;
- (e) Autorizar a emissão de novas cotas do Fundo, com a definição dos termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas;
- (f) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (g) Deliberar quanto à dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (h) Deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) Eleger e destituir os representantes dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) Apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (k) Alterar a Taxa de Administração;
- (l) Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses;
- (m) Alterar o prazo de duração do Fundo; e
- (n) Eleger os membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício, sendo que as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo devem estar disponíveis aos Cotistas, no mínimo, 30 (trinta) dias antes da realização da referida Assembleia.

Parágrafo Segundo. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer,

exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas no Parágrafo Segundo acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Artigo 36** Convocação. A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

**Artigo 37** Ordem do Dia. Da convocação constarão, obrigatoriamente dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

**Artigo 38** Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo Primeiro. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.



Parágrafo Segundo. A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pela Administradora será considerada abstenção à votação das propostas da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista no Parágrafo Primeiro acima.

**Artigo 39** Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação, observado o disposto no Artigo 39 acima e a legislação e normativos vigentes.

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

- (a) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) Ser dirigido a todos os Cotistas.

**Artigo 40** Lista de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo Primeiro. A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o *caput* deste Artigo, poderá:

- (a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou



- (b) 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 data da solicitação.

Parágrafo Segundo. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no *caput* deste Artigo deverá informar à Administradora o teor de sua proposta.

Parágrafo Terceiro. A Administradora poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o *caput* deste Artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.

Parágrafo Quarto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Primeiro, alínea (b) acima, serão arcados pela Administradora.

**Artigo 41** Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 42** Quórum de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Parágrafo Único abaixo.

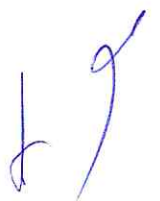
Parágrafo Único. As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (f), (g), (j), (k) e (l) do *caput* do Artigo 36 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**Artigo 43** Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas na forma do Capítulo XI deste Regulamento.

## CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO



**Artigo 44** O Fundo terá um Comitê de Investimento (“Comitê de Investimento”) formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Consultor Especializado e 2 (dois) membros indicados pelos cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas especialmente convocada para esse fim. As decisões do Comitê de Investimento serão necessariamente executadas pela Administradora e pela Gestora, desde que não violem as leis e normas em vigor e as disposições do presente Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Nas assembleias gerais de cotistas convocadas para eleição dos membros do Comitê de Investimento, serão impedidos de votar os sócios da Gestora e do Consultor Especializado, bem como suas partes relacionadas.

Parágrafo Segundo. Os membros do Comitê de Investimento poderão ser substituídos a qualquer momento por quem os indicou, por intermédio de comunicação formal, por escrito, ao Administrador, dando ciência do fato e indicando o substituto e suas respectivas qualificações.

**Artigo 45** O mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Artigo 46** Os membros do Comitê de Investimento não receberão remuneração do Fundo ou da Administradora por suas respectivas atuações como membros do Comitê de Investimento.

**Artigo 47** O Comitê de Investimento terá a função exclusiva de deliberar se os recursos provenientes de qualquer desinvestimento pelo Fundo em Ativos Imobiliários devem ser reinvestidos pelo Fundo ou distribuídos aos Cotistas por meio de amortização de suas Cotas.

Parágrafo Primeiro. A Administradora convocará uma reunião do Comitê de Investimento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento pelo Fundo dos recursos provenientes de cada desinvestimento em Ativos Imobiliários, para deliberar sobre a destinação a ser dada aos referidos recursos.

Parágrafo Segundo. Caso os membros do Comitê de Investimento decidam que os recursos provenientes do desinvestimento devem ser distribuídos aos Cotistas, a Administradora providenciará a amortização das Cotas com os referidos recursos no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da deliberação do Comitê de Investimento.

Parágrafo Terceiro. Caso os membros do Comitê de Investimento decidam que os recursos provenientes do desinvestimento devem ser reinvestidos pelo Fundo, a Gestora terá ampla liberdade para alocar os recursos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, observadas as disposições do presente Regulamento e das normas aplicáveis.



**Artigo 48** As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas por videoconferência ou teleconferência, o que não dispensa a necessidade da lavratura da ata de reunião, a ser assinada por todos os membros participantes após a realização da reunião.

**Artigo 49** As reuniões do Comitê de Investimento serão realizadas na sede da Administradora ou da Gestora e serão instaladas com a presença da maioria dos membros do comitê.

**Artigo 50** Cada membro do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto nas suas deliberações, sendo que as deliberações do Comitê de Investimento serão aprovadas pelo voto afirmativo da maioria dos membros que tenham participado da respectiva reunião ou encaminhado seu voto por escrito.

#### CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 51** Taxa de Administração. A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,19% (dezenove centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$6.650,00 (seis mil, seiscentos e cinquenta reais), corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo.

Parágrafo Único. Pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Cotas do Fundo, a Administradora, ou sociedade a ser contratada pela Administradora em nome do Fundo, receberá uma remuneração mensal, não incluída na Taxa de Administração e a ser paga diretamente pelo Fundo, de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais), corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo.

**Artigo 52** A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela

Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Artigo 53** Taxa de Gestão. A Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Gestão correspondente a até 2% (dois por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A Gestora comunicará à Administradora, no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, o valor da Taxa de Gestão a ser paga pelo Fundo no mês em questão, de acordo com o estabelecido no Contrato de Gestão, sempre observado o limite estabelecido neste Artigo 54.

Parágrafo Segundo. A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços que tenham sido contratados pelo Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

**Artigo 54** Taxa de Consultoria Especializada. Pelos serviços prestados ao Fundo, o Consultor Especializado receberá uma Taxa de Consultoria Especializada correspondente a 20% (vinte por cento) do Resultado do Fundo apurado em cada exercício social, de acordo com o Parágrafo Primeiro do Artigo 69 deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo, a Taxa de Consultoria Especializada será paga pelo Fundo ao Consultor Especializado nas mesmas datas em que forem realizadas distribuições de resultados do Fundo aos seus Cotistas, conforme o estabelecido no Parágrafo Segundo do Artigo 69 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo. A Taxa de Consultoria Especializada passará a ser devida a partir da data em que o Fundo passe a ter 50 (cinquenta) ou mais Cotistas, nenhum dos quais com mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Uma vez implementada essa condição, a Taxa de Consultoria Especializada será devida ao longo de todo o prazo de duração do Fundo, mesmo que a referida condição deixe de ser satisfeita posteriormente.



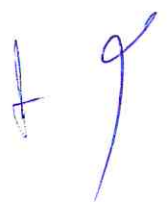
## CAPÍTULO XI – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO E DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 55** Ordem de Alocação. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, a Administradora obrigará-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) formação e recomposição de fundo de reserva equivalente ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para fazer frente a Encargos extraordinários do Fundo;
- (b) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (c) pagamento dos Encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultoria Especializada; e
- (d) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.


**Artigo 56** Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultoria Especializada;
- (b) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) Gastos com correspondência, impressão e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (d) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) Honorários e despesas do Auditor Independente;



- (f) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (g) 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;
- (h) Honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472, incluindo os honorários e despesas do Consultor Especializado;
- (i) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (j) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (l) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (m) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (n) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (o) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Artigo 57** Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.



## CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

**Artigo 58** Informações periódicas sobre o Fundo. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico constante do Anexo 39-I da Instrução CVM 472.
- (b) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico constante do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (c) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) o formulário eletrônico constante do Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
  - (iii) o parecer do Auditor Independente.
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (e) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária ou extraordinária.

**Artigo 59** Envio de Informações aos Cotistas. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- (c) fatos relevantes;



- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM 472;
- (e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas.

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

Parágrafo Segundo. Consideram-se exemplos de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, quaisquer alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

**Artigo 60** Publicação das Informações sobre o Fundo. A publicação das informações referidas neste Capítulo deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

Parágrafo Único. Conforme disposto no *caput* deste Artigo, todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede da Administradora; (ii) no endereço da Administradora localizado na rede mundial de computadores; e (iii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

### CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**Artigo 61** Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, o Fundo e a Gestora, ou o Fundo e o Consultor Especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:



- (a) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pelo Fundo de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) A alienação, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (c) A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Especializado para prestação de serviços para o Fundo; e
- (e) A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administrador, da Gestora, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas.

Parágrafo Segundo. Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) A sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Artigo 62** Situações que não configuram conflito de interesse. Não configura situação de conflito a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Administradora para realizar a distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.



Parágrafo Único. Não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado.

#### CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**Artigo 63** Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas da Administradora, do Consultor Especializado, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

**Artigo 64** Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

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

#### CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

**Artigo 65** Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

**Artigo 66** Apuração das Demonstrações Financeiras. Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

- (a) Os investimentos nos ativos serão contabilizados pelo custo de aquisição corrigido pela variação patrimonial ou pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação dos Ativos

Imobiliários, elaborado quando da aquisição do ativo pelo Fundo e atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

- (b) Os Ativos Financeiros que integrem a carteira do Fundo serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

**Artigo 67** Provisionamento. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

## CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 68** Resultados apurados no exercício findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Primeiro. Entende-se por “Resultado do Fundo”, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo. Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Gestora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, o Fundo distribuirá até o dia 15 de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de

depósito como Cotistas no 7º dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

## CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

**Artigo 69** Vedações à Administradora. É vedado à Administradora direta ou indiretamente em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) Contrair ou efetuar empréstimo;
- (d) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) Aplicar no exterior recursos captados no país;
- (f) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) Realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Consultor Especializado, o Fundo e os Cotistas, e/ou o Fundo e o representante de cotistas, e/ou o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (j) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;



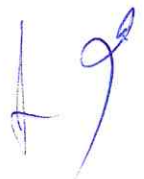
- (k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito 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;
- (m) 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;
- (n) Praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) Valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista na alínea (j) do *caput* deste Artigo não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. A Administradora envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

## CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**Artigo 70** Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:



- (a) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (b) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Primeiro. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista na alínea (a) do *caput* deste Artigo, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo Segundo. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas subscritas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (b) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- (c) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. Para os fins do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de o Fundo atender às características previstas nas alíneas (a) e (b) do Parágrafo Segundo acima; já quanto à alínea (c) do mesmo Parágrafo, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, nos termos da alínea (a) do *caput* deste Artigo, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Artigo, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.



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

Parágrafo Quinto. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Artigo 71** Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.
- Artigo 72** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.
- Artigo 73** A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.
- Artigo 74** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.
- Artigo 75** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 76** Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.



ANEXO I - DEFINIÇÕES

<u>1ª Emissão:</u>	É a 1ª emissão de Cotas do Fundo, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento;
<u>Administradora:</u>	É a <b>PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.090.395/0001-46, sociedade devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de Títulos e Valores Mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.691, expedido em 16 de novembro de 2012.
<u>Assembleia Geral de Cotistas:</u>	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
<u>Ativos Financeiros:</u>	São os ativos de renda fixa que poderão integrar a carteira do Fundo, quais sejam: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) operações comprometidas lastreadas nestes títulos, (iii) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes; (iv) certificados de depósito bancário, (v) certificados de recebíveis imobiliários; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas;
<u>Ativos Imobiliários:</u>	São os ativos imobiliários listados no Artigo 4º deste Regulamento;
<u>Auditor Independente:</u>	É a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo;
<u>BACEN:</u>	É o Banco Central do Brasil;
<u>B3:</u>	É a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

<u>Comitê de Investimento:</u>	é o Comitê de Investimento do Fundo, cujo funcionamento está previsto no Capítulo IX;
<u>Consultor Especializado:</u>	É a <b>AJAX ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Moraes, 1553, 7º andar, sala 1, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.302.786/0001-55;
<u>Contrato de Consultoria Especializada:</u>	É o contrato a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Especializado, de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria especializada ao Fundo;
<u>Cotas:</u>	São todas as cotas de emissão do Fundo;
<u>Cotistas:</u>	São os investidores que vierem a adquirir as Cotas;
<u>CVM:</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>CVM WEB:</u>	É o sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores;
<u>Dia(s) Útil(eis):</u>	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>Disponibilidades:</u>	São todos os valores em caixa e em Ativos Financeiros;
<u>Encargos do Fundo:</u>	São os custos e despesas descritos no Artigo 57 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pela Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;
<u>Exigibilidades:</u>	São as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
<u>Fundo:</u>	É o DEL MONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
<u>Gestora:</u>	É a <b>DEL MONTE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.592.877/0001-20, com sede na Avenida das Nações Unidas, 4.777, Conjunto 18B, 18º Andar, Alto

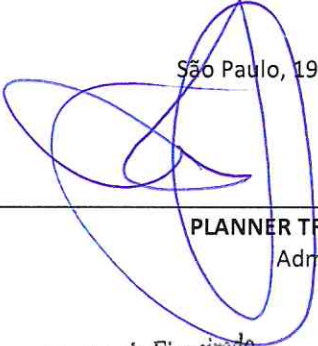



	de Pinheiros, CEP 05477-000;
<u>IGP-M</u>	Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>Instrução CVM 409:</u>	É a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>Instrução CVM 472:</u>	É a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
<u>Instrução CVM 516:</u>	É a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada;
<u>Justa Causa:</u>	É a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pela Administradora e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada em julgado;
<u>Lei nº 8.245/91:</u>	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
<u>Lei nº 8.668/93:</u>	É a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>Lei nº 9.779/99:</u>	É a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>Montante Mínimo da Oferta:</u>	É o Montante Mínimo da Oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais);
<u>Patrimônio Líquido:</u>	É o patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo XIV do Regulamento;
<u>Política de Investimento:</u>	É a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Artigo 5º deste Regulamento;



<u>Regulamento:</u>	É o Regulamento do Fundo;
<u>Taxa de Administração:</u>	É a taxa de administração, nos termos do Artigo 52 deste Regulamento;
<u>Taxa de Consultoria Especializada:</u>	É a taxa de consultoria especializada, nos termos do Artigo 55 deste Regulamento; e
<u>Taxa de Gestão:</u>	É a taxa de gestão, nos termos do Artigo 54 deste Regulamento.

São Paulo, 19 de outubro de 2020.

  
PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA  
Administradora

  
Anderson Novaes da Costa  
Procurador

Artur Martins de Figueiredo  
Diretor