

**ANEXO A**

**REGULAMENTO DO  
JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**REGULAMENTO DO  
JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....</b>	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO III - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO IV - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO I – DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....</b>	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PERFORMANCE..</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS .....</b>	<b>50</b>

São Paulo, 19 de November de 2024



**REGULAMENTO DO  
JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ 55.302.190/0001-93**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1 - O JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial e regido por este Regulamento, destinado à aplicação em ativos aderentes à sua Política de Investimento.

**Parágrafo Primeiro -** O Fundo possui apenas uma classe de Cotas.

**Artigo 2 -** Para o efeito do disposto no presente Regulamento, os termos e as expressões aqui utilizados, quando iniciados com letra maiúscula, têm o significado a seguir atribuídos, aplicável tanto para o singular quanto para o plural:

**“Administrador”:** VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88;

**“Ativos”:** São as Participações Societárias.

**“Ativos Renda Fixa”:** os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima;

**“Auditor Independente”:** sociedade devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 23, a prestar os serviços de auditoria independente;

**“Bacen”:** Banco Central do Brasil;

**“B3”:** B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

**“Classe”:** JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;

**“CNPJ”:** Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;



“**Compromisso de Investimento**”: é o compromisso de investimento de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas de sua respectiva emissão;

“**Conflito de Interesses**”: as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços de (1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (3) formador de mercado para as Cotas; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio líquido do Fundo emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“**Cotistas**”: pessoas físicas ou jurídicas que venham a adquirir Cotas;

“**Cotista(s) Inadimplente(s)**”: Cotista da Classe que atrasar ou deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo para integralização de Cotas da Classe por ele subscritas, dentro de 5 (cinco) dias corridos do recebimento da respectiva Chamada de Capital ou de outro período específico previsto no respectivo Compromisso de Investimento;

“**CPF**”: Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

“**CRI**”: Certificados de Recebíveis Imobiliários;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários, conforme dispõe a Lei 6.385/76;

“**Dia Útil**”: qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais;

“**Distribuidor**”: O prestador de serviços contratado para distribuir cada emissão de cotas do Fundo;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“**Fato Relevante**”: qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou subclasse de cotas, caso aplicável; (iv) alteração de Prestador de Serviço Essencial; (v) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (vi) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (vii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; (viii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; (ix) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (x) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e (xii) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

“**FII**”: Fundos de Investimento Imobiliário;

“**Gestor**”: A **CENTRAL CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, Conjuntos 81 e 82, Itaim Bibi, CEP 04531-003, inscrita no CNPJ sob o nº 46.791.648/0001-24, devidamente autorizada pela CVM à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.151, de 16 de setembro de 2022;

“**GIIN**”: *Global Intermediary Identification Number*;

“**Informação Privilegiada**”: informação objeto de Fato Relevante que ainda não divulgada ao mercado à qual se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo;

“**Informe Anual**”: refere-se ao Suplemento K da Resolução CVM 175;

“**Informe Mensal**”: refere-se ao Suplemento I da Resolução CVM 175;

“**Informe Trimestral**”: refere-se ao Suplemento J da Resolução CVM 175;

“**IPCA**”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;

“**Laudo de Avaliação**”: refere-se ao Suplemento H da Resolução CVM 175;

“**Lei 6.385/76**”: Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

“**Lei 6.404/76**”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

“**Lei 8.668/93**”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;

“**Partes Relacionadas**”: tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;

“**Participações Societárias**”: Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

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

“**Pessoas Ligadas**”: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º grau das pessoas naturais referidas nos incisos anteriores.

“**Política de Investimento**”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o CAPÍTULO IV - deste Regulamento;

“**Prestadores de Serviços Essenciais**”: Administrador e Gestor, quando mencionados em conjunto;

“**Regulamento**”: este documento;

“**Resolução CVM 23**”: Resolução CVM nº 23, de 26 de fevereiro de 2021;

“**Resolução CVM 84**”: Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

“**Resolução CVM 160**”: Resolução CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;

“**Resolução CVM 175**”: Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;

“**Sociedade Alvo**”: PAISA SPE VIII Ltda., com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, Conjunto 81, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 53.304.908/0001-55;

“**SPB**”: Sistema de Pagamentos Brasileiro;

“**Taxa de Administração**”: Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados

“**Taxa de Gestão**”: Taxa de gestão que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo;

“**Taxa de Performance**”: Taxa de performance que é devida ao Gestor pela Classe, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo;

“**Taxa de Performance Antecipada**”: Remuneração devida à Gestora nas hipóteses previstas neste Regulamento, equivalente à parcela que lhe caberia da Taxa de Performance prevista neste Regulamento, calculada pelo valor justo do Ativo integrantes da carteira do Fundo na data da destituição da Gestora, seja com ou sem Justa Causa ou, ainda, na data da Renúncia Motivada da Gestora, calculado nos termos do Artigo 7 do Anexo I a este Regulamento;

“**Taxa de Performance Complementar**”: Remuneração devida à Gestora nas hipóteses previstas neste Regulamento caso, exclusivamente com relação ao Ativo que fazia parte da carteira do Fundo na data da destituição da Gestora e que permaneça, direta ou indiretamente, sendo objeto de serviços de gestão prestados pela **CENTRAL CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.791.648/0001-24, nos termos do Artigo 7 do Anexo I a este Regulamento; e

“**Termo de Adesão e Ciência de Riscos**”: Documento por meio do qual o Cotista atesta que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e (ii) tem ciência: (a) dos fatores de risco relativos à Classe; (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe; (c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação deste Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seus prestadores de serviços; e (d) se for o caso, de que a integralização de Cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital.

## **CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO**

**Artigo 3 -** Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo.

**Parágrafo Primeiro -** O Administrador é uma sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a administração fiduciária de fundos de investimento, conforme o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016. O Administrador é uma instituição financeira aderente ao FATCA com GIIN W9WKQW.00000.SP.076. Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador será responsável pela prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo certo que o Administrador poderá, nos termos desse Regulamento e regulamentação aplicável, contratar prestadores de serviços para a prestação de tais serviços.

**Parágrafo Segundo -** O Gestor é uma sociedade autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteiras de fundos de investimentos, nos termos do Ato Declaratório nº 19.133, expedido em 1º de outubro de 2021.

**Parágrafo Terceiro -** Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as seguintes normas de conduta:

I. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e sua Classe, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, bem como do Fundo e de sua Classe, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

II. exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

III. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

**Parágrafo Primeiro -** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Parágrafo Segundo -** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a qualquer Classe:

I. receber depósito em conta corrente;

II. contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações;

III. vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;

IV. garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

V. utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Quarto** - É vedado o uso ou repasse de Informação Privilegiada para qualquer fim.

**Artigo 4** - O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Administrador obriga-se a:

- I. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) o livro de atas das assembleias gerais de Cotistas; (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- II. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais relativas à Classe;
- III. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;
- IV. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- V. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- VI. solicitar, se for o caso, admissão depósito das Cotas para negociação em mercado de balcão;
- VII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- VIII. abrir e movimentar contas bancárias;
- IX. representar o Fundo em juízo e fora dele;
- X. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- XI. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso;

- XII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- XIII. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- XIV. contratar, em nome do Fundo, Auditor Independente;
- XV. divulgar qualquer Fato Relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira, assim que dele tiver conhecimento;
- XVI. preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas;
- XVII. armazenar toda manifestação dos Cotistas;
- XVIII. manter este Regulamento disponível aos Cotistas; e
- XIX. disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização, e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo Terceiro -** Os canais para acesso ao serviço de que trata o inciso V acima está disponível no endereço eletrônico: <https://www.vortx.com.br/>.

**Parágrafo Quarto -** Caso o Cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

**Parágrafo Quinto -** Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de algum dos Prestadores de Serviços Essenciais constitui uma obrigação de o Administrador divulgar Fato Relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido afetado pelo Administrador.

**Parágrafo Sexto -** O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor no registro de cotas do fundo.

**Parágrafo Sétimo -** Para fins do disposto no parágrafo acima, o Administrador e o escriturador devem compartilhar as informações do registro de Cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as Cotas.

**Artigo 5 -** O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, hipótese na qual deverá absorver os custos com a contratação:

- I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
- III. escrituração de Cotas; e
- IV. custódia de ativos financeiros.

**Artigo 6 -** O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, por meio da negociação de seus ativos, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo.

**Parágrafo Primeiro -** O Gestor, no exercício dos atos de gestão da carteira do Fundo, poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Segundo -** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Gestor obriga-se a:

- I. informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em relação a prestador de serviço por ele contratado;
- II. providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- III. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- IV. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- V. observar as disposições constantes deste Regulamento;
- VI. cumprir as deliberações da assembleia geral de Cotistas;



- VII. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- VIII. expedir as ordens de compra ou venda de ativos do Fundo, contendo a identificação precisa do Fundo;
- IX. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- X. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- XI. informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venha a ter conhecimento;
- XII. encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo;
- XIII. observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento;
- XIV. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização do Fundo.
- XV. se for o caso, exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e
- XVI. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) consultoria de investimentos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e (c) cogestão da carteira de ativos, se aplicável.

**Parágrafo Terceiro -** O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, a que se refere o inciso XII deste artigo, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://centralcapital.com.br/relacao-com-investidores/>.

**Parágrafo Quarto -** A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o inciso XII acima deve ser adequada às características do Fundo, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

**Parágrafo Quinto -** Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

**Parágrafo Sexto -** É vedado ao Gestor praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- III. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IV. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) o Fundo e o Administrador ou consultor especializado; (b) o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de Cotistas; e (d) o Fundo e o empreendedor;
- V. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- VI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento;
- VII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- VIII. 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.

**Parágrafo Sétimo -** Em adição as vedações previstas no parágrafo anterior, é vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

**Parágrafo Oitavo -** A vedação prevista no inciso IV não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Artigo 7 -** Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais e regulamentares a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a

- I. observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II. cumprir as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
- III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV. em suas respectivas esferas de atuação, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; e
- V. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) formador de mercado para as Cotas; e (d) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**Parágrafo Primeiro -** A contratação do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo -** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos:

- I. a contratação não poderá ser feita em nome do Fundo, salvo se expressamente previsto neste Regulamento ou aprovado em assembleia geral de Cotistas; e
- II. caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, o Prestador de Serviço Essencial responsável pela contratação deverá fiscalizar as atividades dos contratados relacionadas ao Fundo.

**Parágrafo Terceiro -** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo e distribuição de Cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.



**Parágrafo Quarto -** Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

**Parágrafo Quinto -** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM.

**Artigo 8 -** A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no contrato como interveniente anuente, sem prejuízo das devidas responsabilidades de diligência prévia definidas pela regulamentação e autorregulamentação.

**Parágrafo Primeiro -** Os prestadores de serviços devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Parágrafo Segundo -** É responsabilidade dos prestadores de serviços informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venham a ter conhecimento.

**Artigo 9 -** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro -** A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

**Artigo 10 -** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- II. renúncia; ou



III. destituição, por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos bens e direitos do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**Parágrafo Terceiro** - Aplica-se o disposto no parágrafo acima, mesmo quando a assembleia geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**Parágrafo Quarto** - No caso de renúncia, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**Parágrafo Quinto** - Caso o Prestador de Serviço Essencial que: (i) renunciou não seja substituído dentro dos prazos referidos nos parágrafos acima, ou (ii) foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e, o Administrador, até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**Parágrafo Sexto** - O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

**Artigo 11** - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida exigida pela Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

## CAPÍTULO III - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 12** - A divulgação de informações sobre a Classe deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas da Classe, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- I. Regulamento atualizado;
- II. descrição da tributação aplicável; e
- III. política de voto da Classe em assembleia de titulares de valores mobiliários.

**Parágrafo Primeiro** - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, devem ser:

- I. suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;
- II. escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e
- III. úteis à avaliação do investimento.

**Parágrafo Segundo** - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

**Parágrafo Terceiro** - Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

**Artigo 13** - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo, serão divulgadas na página do Fundo, no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

**Parágrafo Primeiro** - Simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, o Administrador enviará as informações à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.



**Parágrafo Segundo** - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo, podem ser acessadas, no site do Administrador.

**Parágrafo Terceiro** - Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas

**Artigo 14** - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas, nos termos da regulamentação aplicável:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, Informe Mensal;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, Informe Trimestral;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e (b) Informe Anual;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Informe Anual atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo Segundo** - A data de encerramento do exercício social da Classe de cotas deve ser 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 15** - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- III. Fatos Relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Laudo de Avaliação quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, salvo as exceções regulamentares aplicáveis.

**Artigo 16** - Qualquer material de divulgação do Fundo deve:

- I. ser consistente com este Regulamento;
- II. ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;
- III. ser identificado como material de divulgação;
- IV. mencionar a existência deste Regulamento, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e
- V. observar o disposto na regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM 175.

**Artigo 17** - Os Fatos Relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos de sua carteira serão:

- I. comunicados a todos os Cotistas da Classe afetada;
- II. informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- III. divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- IV. mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Primeiro** - Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado Fato Relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo ou dos Cotistas, a divulgação a que se refere o parágrafo acima poderá ser dispensada.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese do parágrafo acima, o Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente Fato Relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

**Artigo 18** - A utilização de informação que se caracterize como Fato Relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e regulamentação de mercado de capitais.

**Parágrafo Primeiro** - O disposto neste artigo não se aplica a subscrições de novas Cotas, sem prejuízo da incidência das regras que dispõem sobre a divulgação de informações no contexto da emissão e distribuição de Cotas.

**Artigo 19** - Com o objetivo de afastar as presunções estabelecidas pelo artigo 45 da Resolução CVM 175, podem formalizar plano individual de investimento e desinvestimento:

- I. a pessoa que negociou cotas dispondo de informação relevante ainda não divulgada fez uso de tal informação na referida negociação;
- II. os diretores do Gestor que participam de decisões relacionadas à gestão da carteira de ativos do Fundo;
- III. o(s) diretor(es) do Administrador responsável(is) pelo Fundo;
- IV. os Cotistas que participem das decisões relacionadas à gestão da carteira de ativos do Fundo;
- V. as pessoas físicas ou jurídicas que tenham relação comercial, profissional ou de confiança com o Fundo; e
- VI. o Prestador de Serviços Essenciais que se afasta ou é afastado do Fundo dispondo de informação relevante e ainda não divulgada se vale de tal informação caso negocie cotas no período de 3 (três) meses contados do seu afastamento.

**Parágrafo Primeiro** - O plano individual de investimento e desinvestimento deve:

- I. ser formalizado por escrito;



II. ser passível de verificação, inclusive no que diz respeito à sua formalização e à realização de qualquer alteração em seu conteúdo;

III. estabelecer, em caráter irrevogável e irretratável, as datas ou os eventos e os valores ou as quantidades dos negócios a serem realizados pelos participantes, podendo inclusive se valer de metodologias consistentes e passíveis de verificação para a determinação de tais valores ou quantidades de negócios; e

IV. prever prazo mínimo de 3 (três) meses para que o próprio plano, suas eventuais modificações e seu cancelamento produzam efeitos.

**Parágrafo Segundo** - É vedado às pessoas mencionadas neste artigo:

I. manter simultaneamente em vigor mais de um plano relativamente à mesma Classe;  
e

II. realizar operações que anulem ou mitiguem os efeitos econômicos das operações a serem determinadas pelo plano, sem prejuízo de o plano poder contar com operações com derivativos que possam produzir efeitos análogos.

## **CAPÍTULO IV - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 20** - O exercício social do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - O encerramento do exercício social do Fundo será no último dia de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Segundo** - A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo devem observar as regras específicas editadas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** - O Fundo terá escrituração contábil própria, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

**Artigo 21** - O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, conforme previsto na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Primeiro** - O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil do Fundo ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.



**Parágrafo Segundo** - Ao utilizar informações de terceiros, o Administrador deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.

## **CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 22** - No momento da constituição do Fundo não foram identificadas situações que pudessem ser caracterizadas como conflitos de interesses.

**Artigo 23** - Todos os documentos e informações exigidas por este Regulamento e pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações que corram entre os Cotistas e o Administrador quando da assembleia geral de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro** - As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

**Parágrafo Segundo** - O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

**Artigo 24** - As matérias que não estejam expressamente previstas neste Regulamento são reguladas pela Resolução CVM 175 e pelas demais normas aplicáveis ou que venham a substituí-las ou alterá-las.

**Artigo 25** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I – DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO

### CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA

**Artigo 1 -** O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo Primeiro -** A presente Classe possui como público-alvo o público em geral.

**Parágrafo Segundo -** O objeto da Classe compreende o investimento nos Ativos e Ativos de Renda Fixa.

**Parágrafo Terceiro -** O prazo de duração da Classe será até o dia 08 de maio de 2031, podendo o prazo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a exclusivo critério do Gestor, mediante comunicação aos Cotistas e, posteriormente, por mais 1 (um) ano (“Prazo de Duração”).

**Parágrafo Quarto -** A responsabilidade dos Cotistas é ilimitada.

**Parágrafo Quinto -** O Gestor poderá, desde que publicado Fato Relevante pelo Administrador, contratar formador de mercado para as Cotas.

**Parágrafo Sexto -** O valor da Cota é calculado pelo resultado obtido pela divisão do valor do Patrimônio Líquido por seu número de Cotas.

**Parágrafo Sétimo -** Cotas serão divulgadas aos Cotistas **diariamente** e seu valor será apurado após o **fechamento** dos mercados em que é negociada (Cota de Fechamento), observado, no entanto, o previsto no Artigo 8 abaixo.

**Parágrafo Oitavo -** Será admitida a participação como Cotista do incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da Classe, isoladamente ou em conjunto com Pessoas Ligadas a eles, observado que, se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Nono -** As cotas poderão ser admitidas para distribuição, liquidação e depositadas negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa.

**Artigo 2 -** O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco, ainda, para garantir tratamento tributário mais benéfico a estes.

**Artigo 3 -** As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” estarão disponíveis para o acesso dos Cotistas, bem como dos demais destinatários especificados na Resolução CVM 175, no site do Administrador.

**Parágrafo Primeiro -** Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, estas se materializarão por meio eletrônico.

**Artigo 4 -** As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e peloessionário, exclusivamente com o de acordo do Gestor de forma prévia, observado, no entanto, o previsto no Artigo 8 abaixo.

**Parágrafo Primeiro -** A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas nesse Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Segundo -** Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, sem prejuízo da necessidade de prévia aprovação do Administrador e do Gestor, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 5 -** Caso venha a ser aprovada em assembleia geral de Cotistas operação de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo a Classe, será assegurado o reembolso do valor das Cotas de sua titularidade, aos Cotistas.

- I. dissidentes da deliberação,
- II. que se abstiverem, ou
- III. que não comparecerem na assembleia geral de Cotistas que aprovar a referida operação.

**Parágrafo Primeiro -** O pedido de reembolso de Cotas deve ser formulado em até 10 (dez) dias após a comunicação da deliberação aos Cotistas.

**Parágrafo Segundo -** Na hipótese de alteração deste Regulamento, nos termos do inciso I acima, as referidas alterações serão eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas.

**Parágrafo Terceiro -** As demonstrações contábeis da Classe levantadas na data da operação de cisão, incorporação, fusão e transformação de categoria, bem como transferência de administração, devem ser auditadas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data da efetivação do evento, por Auditor Independente, devendo constar em nota explicativa o parâmetro utilizado para as conversões dos valores das Cotas nos casos de incorporação, fusão ou cisão.

**Artigo 6 -** A Classe será responsável pelo pagamento dos seguintes encargos e contingências que serão arcadas pelas Cotas proporcionalmente a sua respectiva participação no Patrimônio Líquido:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X. despesas com a realização de assembleia geral de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização assembleia geral de Cotistas;
- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo.
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. se for o caso, as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

XV. *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

XVI. Taxas de Administração, Gestão e Performance;

XVII. Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

XVIII. taxa de distribuição;

XIX. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;

XXI. contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

XXII. taxa de custódia de ativos financeiros;

XXIII. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

XXIV. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

XXV. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXVI. gastos necessários a reformas, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, os quais poderão eventualmente ser pagos pelo Gestor ou consultores do Fundo e por este reembolsado; e

XXVII. honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo do previsto por este Regulamento, quaisquer despesas não previstas neste artigo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

**Parágrafo Segundo** - Caso qualquer Cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo Cotista solicitante.

**Parágrafo Terceiro -** A taxa de custódia a que se refere o inciso XXII acima, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

**Parágrafo Quarto -** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

**Parágrafo Quinto -** Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, correrá às expensas do Prestador de Serviço Essencial contratante o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**Artigo 7 -** Fica estabelecido que, na hipótese de Renúncia Motivada ou destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, o Fundo permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do Gestor:

(i) da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver;

(ii) da Taxa de Gestão que seria devida ao Gestor nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, sendo certo que a Taxa de Gestão será paga apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Gestão durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá apenas a Taxa de Performance correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição; e

(iii) a Taxa de Performance Antecipada, acrescida da Taxa de Performance Complementar, as quais, quando aplicáveis, passarão a compor a Taxa de Performance e, portanto, serão debitadas como encargo do Fundo.

**Parágrafo Primeiro -** A Taxa de Performance Antecipada será devida na data da destituição da Gestora sem Justa Causa ou na data da Renúncia Motivada da Gestora e, uma vez calculada na forma deste Regulamento, será paga à Gestora (a) nas datas imediatamente subsequentes à efetiva substituição da Gestora em que houver recursos disponíveis no Fundo ou em que forem realizadas distribuições aos Cotistas; ou (b) quando da liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

**Parágrafo Segundo -** O pagamento da Taxa de Performance Complementar será realizado (a) na mesma forma, proporção e prazo de pagamento fixados no âmbito de, conforme o caso,

eventual alienação direta ou indireta de parte e/ou da totalidade do Ativo que fazia parte da carteira do Fundo na data da destituição sem Justa Causa ou de Renúncia Motivada da Gestora; e (b) à Gestora destituída sem Justa Causa ou que apresentou Renúncia Motivada da Gestora, em sua integralidade, com prioridade absoluta sobre o pagamento de qualquer taxa de performance, remuneração de desempenho ou qualquer outro tipo de remuneração devida ao gestor de recursos que vier a substituir a Gestora destituída.

**Parágrafo Terceiro** - Para os fins deste Regulamento, entende-se por (A) “Justa Causa” (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor; e (B) “Renúncia Motivada” a renúncia do Gestor caso (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral e sem concordância do Gestor, promovam qualquer alteração neste Regulamento que, direta ou indiretamente, (a) altere a política de investimentos do Fundo, o Prazo de Duração, a Taxa de Performance e/ou a Taxa de Gestão, (b) altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, incluindo Renúncia Motivada, substituição, descredenciamento e/ou destituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, (c) altere as competências, poderes, responsabilidades e/ou obrigações do Gestor, (d) inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte do Gestor, dos investimentos e/ou desinvestimentos realizados nos termos da política de investimentos do Fundo (e) decida pela fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe, e/ou (f) a listagem do Fundo e a admissão das Cotas para negociação no mercado de bolsa seja aprovada mediante Assembleia Geral de Cotistas, sem a anuência do Gestor; e/ou (ii) as decisões de investimento e/ou desinvestimento realizadas pelo Gestor sejam questionadas judicial, administrativamente ou por meio de arbitragem por um Cotista ou grupo de Cotistas de forma reiterada, de modo a inviabilizar o cumprimento das estratégias, política e/ou objetivo de investimento estabelecidos no Regulamento.

**Parágrafo Quarto** - Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, a Classe, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o acordo operacional, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

## CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

**Artigo 8** - A primeira emissão de Cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, devendo ser emitidas 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) Cotas totalizando o valor total de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais), em série e classe única, conforme devidamente descrito no Anexo II ao presente.

**Parágrafo Primeiro** - Durante o Prazo de Duração do Fundo ou mediante aprovação da Gestora, conforme o caso (“Período de Lock-up para Negociação”), as cotas ficarão bloqueadas para negociação e os respectivos Cotistas não poderão oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou qualquer título, as suas Cotas. Adicionalmente, o Fundo não poderá ser listado e as Cotas não poderão ser admitidas para negociação no mercado de bolsa, exceto se aprovado mediante Assembleia Geral de Cotistas, o que poderá ensejar a Renúncia Motivada.

**Artigo 9** - As novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Na emissão de novas cotas, aos cotistas do Fundo que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das cotas e/ou na B3, conforme o caso, respeitando o prazo mínimo de 2 (dois) dias úteis e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

**Parágrafo Segundo** - A assembleia geral de Cotistas que determinar a emissão de novas Cotas, deve estabelecer:

- I. o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas;
- II. a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, e o tratamento a ser dado caso a quantidade mínima seja alcançada; e
- III. se for o caso, a possibilidade de subscrição parcial de Cotas, observadas as exigências e os procedimentos regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Terceiro** - Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos.

**Parágrafo Quarto** - Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

**Parágrafo Quinto** - A distribuição de Cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.



**Parágrafo Sexto -** A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

**Parágrafo Sétimo -** Quando do ingresso do Cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente deste Regulamento.

**Artigo 10 -** A subscrição de Cotas será realizada mediante assinatura de Compromisso de Investimento.

**Parágrafo Primeiro -** Os subscritores de Cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso ou saída.

**Parágrafo Segundo -** A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste artigo.

**Parágrafo Terceiro -** Ao ingressar no Fundo o Cotista deve assinar Termo de Adesão e Ciência de Risco.

**Artigo 11 -** A integralização de Cotas deverá ser realizada à vista em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador por orientação do Gestor, na medida e especificamente conforme disposto no Regulamento, neste Anexo, no respectivo Compromisso de Investimento e/ou de outra forma aprovado pela Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme aplicável (“Chamada de Capital”).

**Parágrafo Primeiro -** O aporte dos cotistas, a título de Chamadas de Capital, deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação enviada pelo Administrador, neste sentido ou em prazo inferior, caso assim definido no respectivo Compromisso de Investimento ou na comunicação do Administrador, conforme o caso.

**Parágrafo Segundo -** Observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, na medida em que a Classe (i) identifique necessidades de investimento nos Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, conforme orientação expressa do Gestor, realizará Chamadas de Capital, ou seja, notificará os Cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos na Classe, proporcionalmente à participação de cada Cotista no patrimônio da Classe, mediante a integralização parcial ou total das Cotas da Classe que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos Compromissos de Investimento. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, sujeito às penalidades aplicáveis ao Cotista Inadimplente conforme Parágrafo Quarto abaixo.

**Parágrafo Terceiro -** O procedimento disposto acima será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Cotas da Classe subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

**Parágrafo Quarto -** Caso algum Cotista atrase ou deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos na Classe, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo, no respectivo Compromisso de Investimento, tal Cotista será considerado um Cotista Inadimplente. Um Cotista Inadimplente deverá **(i)** pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, conforme previsto no respectivo Compromisso de Investimento, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar à Classe, ao Fundo, aos demais Cotistas, ao Gestor, ao Administrador e/ou a Sociedade Alvo; e **(ii)** terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive voto em Assembleias Gerais, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, pagamento de amortização de Cotas da Classe em igualdade de condições com os demais Cotistas, direito de eleger membros para qualquer conselho ou comitê do Fundo e/ou da Sociedade Alvo e tais membros também terão seu direito de voto suspenso). A suspensão dos direitos políticos e patrimoniais vigorará até que as obrigações do Cotista Inadimplente tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, e exercer todos os outros direitos com relação a suas Cotas, conforme previsto neste Anexo.

**Parágrafo Quinto -** Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo:

- I. iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente, acrescidos de (a) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feita e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e (b) multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido; e
- II. deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o Cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.

**Parágrafo Sexto -** Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo



com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.

**Parágrafo Sétimo -** O Gestor poderá contrair empréstimos em nome do Fundo para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações.

**Artigo 12 -** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro -** Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

**Parágrafo Segundo -** O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de Cotistas, de forma que a titularidade das Cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada Cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

### **CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES**

**Artigo 13 -** A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação da Classe.

**Parágrafo Primeiro -** Em caso de liquidação da Classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

**Parágrafo Segundo -** O pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de encerramento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 14 -** A Classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro -** As distribuições serão feitas sob a forma de:

- I. Distribuição de rendimentos;

II. amortização de Cotas, à critério do Gestor, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista; e

III. resgate de Cotas quando da liquidação da Classe.

**Parágrafo Segundo -** As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

**Parágrafo Terceiro -** A Classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

**Parágrafo Quarto -** Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe devem ser deliberadas em assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Quinto -** Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

**Artigo 15 -** O Fundo poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério do Gestor.

**Artigo 16 -** A amortização referida no Artigo 14 acima poderá ocorrer mediante a entrega, por parte do Gestor, de Ativos da Classe, aos Cotistas, sem que seja necessária aprovação prévia em assembleia geral de Cotistas, desde que seja observado pelo Gestor, por 20 (vinte) pregões consecutivos, que o valor da cota patrimonial apresenta desconto igual ou superior ao valor da cota de mercado.

**Artigo 17 -** O Administrador poderá, em conjunto com o Escriturador, caso a aplicação de cada cotista do Fundo gerar quantidade fracionária de Cotas, truncar a quantidade de Cotas para o menor número inteiro imediatamente subjacente, sendo certo, ainda, que fica vedada a negociação de frações das Cotas.

## CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor em Participações Societárias da Sociedade Alvo e Ativos de Renda Fixa, observado que a aquisição de Ativos poderá incorrer em conflitos de interesse, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, sua aquisição depende de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

**Artigo 18 -** O Gestor é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições.

**Artigo 19 -** Em adição as demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas neste Regulamento, são seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos:

I. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe.

**Artigo 20 -** O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

**Parágrafo Primeiro -** Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

**Parágrafo Segundo -** O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

**Artigo 21 -** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**Artigo 22 -** Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.



**Artigo 23 -** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido.

## **CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 24 -** Será atribuído a cada cota integralizada o direito a um voto na assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro -** O Cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse da Classe.

**Artigo 25 -** Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. a emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- V. a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses nele previstas;
- VI. o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- VIII. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. a aprovação, específica e informada, dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, ou Gestor, e caso venha a ser constituído, consultor especializado;
- X. o pagamento de encargos não previstos neste Regulamento;
- XI. a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- XII. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; e

XIII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão, Taxa de Performance, à Taxa de Performance Antecipada e à Taxa de Performance Complementar.

**Parágrafo Primeiro** - As demonstrações contábeis de que trata o inciso I deste artigo devem ser aprovadas anualmente em assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - A assembleia geral a que se refere o parágrafo anterior será realizada no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** - O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser dispensado caso todos os Cotistas estejam presentes.

**Parágrafo Quarto** - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

**Parágrafo Quinto** - Não configura situação de Conflito de Interesses, para fins do disposto no inciso IX, a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado, caso venha a ser constituído.

**Artigo 26** - A assembleia geral de Cotistas pode ser convocada, a qualquer tempo, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo custodiante, pelo Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou da comunhão de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - O pedido de convocação de assembleia geral de Cotistas pelo Gestor, por Cotistas ou pelo representante dos Cotistas, deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - A convocação e a realização da assembleia geral de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia geral de Cotistas convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo Terceiro** - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

I. em sua página na rede mundial de computadores;



II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro** - A convocação da assembleia geral de Cotistas deve:

I. enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de Cotistas;

II. informar o dia, hora e local em que será realizada, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia geral de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica; e

III. ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de assembleias ordinárias; e

IV. ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de assembleias extraordinárias, sem prejuízo das exceções expressamente previstas nesse Regulamento ou nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Segundo** - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** - Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia geral de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**Parágrafo Quarto** - As informações requeridas no parágrafo anterior, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

**Parágrafo Quinto** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 27** - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passa a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Primeiro** - O percentual acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo Segundo** - O pedido de que trata este artigo deve ser acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, conforme previsto neste Regulamento, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**Parágrafo Terceiro** - Na hipótese prevista por este artigo, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 28** - A assembleia geral de Cotistas pode ser realizada de modo:

I. exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

II. parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**Parágrafo Primeiro** - A assembleia geral de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do Administrador.

**Parágrafo Segundo** - No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

**Parágrafo Terceiro** - Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia geral de Cotistas.

**Artigo 29** - A assembleia geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 30** - As deliberações da assembleia geral de Cotistas serão tomadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto nos parágrafos deste artigo.

**Parágrafo Primeiro** - As deliberações a respeito das matérias previstas nos incisos II, IV, V, VI, XI e XIII do Artigo 22 - deste Regulamento, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 Cotistas; ou

II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, enquanto a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Os percentuais referidos nos incisos do parágrafo acima devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 31** - Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**Parágrafo Primeiro** - Os procuradores a que se refere este artigo devem possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia geral de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo Administrador.

**Artigo 32** - O pedido de representação em assembleia geral de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
- e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

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

**Parágrafo Segundo** - O Administrador ao receber a solicitação de que trata o parágrafo acima deve encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo Terceiro** - Uma vez exercida a faculdade prevista no parágrafo acima, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo Quarto -** Por ocasião do exercício da faculdade prevista neste artigo, é vedado ao Administrador:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido, que não as previstas neste artigo;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste artigo.

**Parágrafo Quinto -** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe.

**Artigo 33 -** Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas:

- I. os Prestador de Serviço Essenciais ou outros;
- II. os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviço Essenciais ou outros;
- III. Partes Relacionadas ao Prestador de Serviço Essenciais ou outros, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo no que se refere à matéria em votação; e
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**Parágrafo Segundo -** As vedações previstas neste artigo não se aplicam quando:

- I. os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, as pessoas mencionadas nos incisos I a V deste artigo; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria assembleia geral de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

**Parágrafo Terceiro -** Em adição as exceções previstas pelo parágrafo acima, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na assembleia geral de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas.

**Parágrafo Quarto -** Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o inciso IV deste artigo declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

**Artigo 34 -** O resumo das decisões da assembleia geral de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia geral de Cotistas.

**Artigo 35 -** Os Cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos Cotistas, a respeito de matérias que não exijam quórum qualificado nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro -** Na hipótese prevista por este artigo, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

**Artigo 36 -** As alterações deste Regulamento dependem de prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas neste artigo.

**Parágrafo Segundo -** O Administrador deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro -** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**Parágrafo Quarto -** As alterações referidas nos incisos I e II deste artigo devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Quinto -** A alteração referida no inciso III deste artigo deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

## CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS



**Artigo 37 -** A assembleia geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro -** Será eleito, no máximo, 02 (dois) representantes de Cotistas pela assembleia geral de Cotistas, a qual deverá estabelecer prazo de mandato conforme previsto no parágrafo 3 abaixo.

**Parágrafo Segundo -** A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, enquanto a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo Terceiro -** Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

**Parágrafo Quarto -** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 38 -** Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



**Parágrafo Primeiro -** Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 39 -** Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- V. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Segundo -** Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo Terceiro -** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Parágrafo Quarto -** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este artigo.

**Parágrafo Quinto -** Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Sexto -** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das



demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

**Artigo 40 -** Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

## **CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 41 -** A Classe será liquidada por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**Parágrafo Segundo -** Na hipótese prevista por este artigo, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela assembleia geral Cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

**Parágrafo Terceiro -** Caso a carteira de ativos da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo de que trata o parágrafo acima, a critério do Gestor:

- I. a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou
- II. a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

**Parágrafo Quarto -** A assembleia geral de Cotistas a que se refere esse artigo deve deliberar no mínimo sobre:

- I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Quinto -** O plano de liquidação deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

**Parágrafo Sexto -** O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia geral de Cotistas e do plano de liquidação, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia geral de Cotistas que aprovou o plano.

**Parágrafo Sétimo -** O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

**Parágrafo Oitavo -** Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 42 -** No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve:

I. suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à assembleia geral de Cotistas de que trata o artigo acima;

II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;

III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e

IV. planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe.

**Parágrafo Primeiro -** No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175.

**Parágrafo Segundo -** - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da Classe obedecerão ao previsto pela Resolução CVM 175, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

**Artigo 43 -** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas:

I. caso a Classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da Classe, representado pelas Cotas subscritas na primeira emissão realizada pela Classe;

II. descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe; e

III. ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe.

**Artigo 44 -** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deve:

I. imediatamente: (a) não realizar novas subscrições de Cotas; (b) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (c) divulgar Fato Relevante; e

II. em até 20 (vinte) dias: (a) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual contendo, no mínimo, os requisitos regulamentares exigidos; e (b) convocar assembleia geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

**Parágrafo Primeiro -** Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I deste artigo os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no inciso II do caput se torna facultativa.

**Parágrafo Segundo -** Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste artigo, devendo o Administrador divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**Parágrafo Terceiro -** Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a assembleia geral de Cotistas deve ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**Parágrafo Quarto -** Na assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso II deste artigo, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

I. cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no inciso I deste artigo;

II. cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Prestadores de Serviços Essenciais;

III. liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

IV. determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**Parágrafo Quinto -** O Gestor deve comparecer à assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo, na condição de responsável pela gestão de recursos, observado que a ausência do Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

**Parágrafo Sexto -** Na assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo acima, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**Parágrafo Sétimo -** Caso a assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista neste artigo, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**Artigo 45 -** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

**Parágrafo Primeiro -** É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso a Classe figure como acusada em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## **CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PERFORMANCE**

**Artigo 46 -** Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará taxa de administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento), ao ano sobre o capital subscrito (“Taxa de Administração”), sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

**Parágrafo Primeiro -** A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

**Parágrafo Segundo** - O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**Parágrafo Terceiro** - A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao mês.

**Parágrafo Quarto** - Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

**Parágrafo Quinto** - Ademais, será devido, ainda, ao Administrador o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada.

**Parágrafo Sexto** - O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

**Artigo 47** - O Gestor será remunerado por meio da taxa de gestão, conforme definida abaixo, sujeito aos termos e condições do Acordo Operacional, do Regulamento e deste Anexo (“Taxa de Gestão”):

(i) Taxa de Gestão. Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma Taxa de Gestão no montante equivalente à soma dos percentuais de 1,0% (um por cento) ao ano sobre o capital subscrito; e

(ii) A Taxa de Gestão será calculada e apropriada diariamente a base 1/252 sobre o capital subscrito ou integralizado, conforme o caso, do Dia Útil imediatamente anterior e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior, sendo que o primeiro pagamento será proporcional ao número de dias efetivamente decorridos entre a data da realização da primeira integralização de Cotas e o último dia do mês a que se referir o primeiro pagamento da Taxa de Gestão.

**Artigo 48** - Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor também fará jus ao recebimento da taxa de performance (“Taxa de Performance”), que será calculada e provisionada diariamente, a ser paga sem periodicidade definida, mas sempre que houver distribuição de proventos aos Cotistas, de acordo com os seguintes termos e condições:

(i) não será devida Taxa de Performance ao Gestor até que as amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos realizadas aos Cotistas equivalham (a) ao montante igual ao capital integralizado pelos Cotistas, acrescido (b) de 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto

Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) no período decorrido, acrescido de 10% (dez por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis* a partir de cada integralização de Cotas (“Benchmark”); e

(ii) após realizadas amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos aos Cotistas no montante previsto no item (i) acima, os valores que poderão ser objeto de qualquer pagamento aos Cotistas deverão ser pagos aos Cotistas e ao Gestor na seguinte ordem e proporção: (a) 30% (trinta por cento) serão pagos ao Gestor, a título de Taxa de Performance; e (b) 70% (setenta por cento) serão pagos aos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro -** Caso ocorra o pagamento de amortizações, resgates ou distribuições de rendimentos por meio de títulos e/ou valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou mercados organizados, os valores de mercado de tais títulos e/ou valores mobiliários eventualmente entregues pelo Fundo a seus Cotistas a título de amortização e/ou distribuição também contarão para fins do cálculo do atingimento dos montantes previsto nos itens (i) e (ii) do Artigo 48 acima.

**Parágrafo Segundo -** Caso o sócio do Fundo na Sociedade Alvo decida pela venda de sua participação e o Fundo opte por permanecer como sócio da Sociedade Alvo, a Taxa de Performance será devida e deverá ser apurada *pro forma* como se o Fundo tivesse alienado sua participação nas mesmas condições do sócio alienante.

**Parágrafo Terceiro -** Caso a integralidade da Taxa de Performance não seja paga ao Gestor na data em que se tornar devida, incidirá sobre eventual valor devido correção monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis*, desde a data em que a Taxa de Performance tiver se tornado devida até a data do efetivo e integral pagamento dos valores devidos.

**Artigo 49 -** A Taxa de Performance Complementar será devida ao Gestor caso o Fundo, após a destituição da Gestora e durante todo o Prazo de Duração, receba o pagamento de parte ou da totalidade do Ativo, incluindo, sem limitação, em razão de qualquer tipo de alienação direta ou indireta, que resulte no recebimento, pelo Fundo, de recursos em montante superior ao valor atribuído ao Ativo na avaliação do Patrimônio Líquido para fins de cálculo da Taxa de Performance Antecipada, equivalente a 30% (trinta por cento) sobre o valor bruto correspondente:

(a) à diferença positiva entre (1) o valor efetivamente recebido pelo Fundo em pagamento do Ativo, conforme acima descrito; e (2) o valor do Patrimônio Líquido utilizado como base para o cálculo da Taxa de Performance Antecipada, acrescido da variação acumulada de 100% (cem por cento) do IPCA desde a data da destituição da Gestora acrescido de 10% (dez por cento) ao ano; e

(b) a eventuais valores brutos que não estejam refletidos no valor atribuído ao Ativo, conforme acima descritos, que tenha servido de base para o cálculo da Taxa de Performance



Antecipada, distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos e/ou quaisquer outras bonificações atribuídas ao Ativo, durante o período compreendido entre a data da destituição da Gestora e a data do recebimento e/ou alienação, a qualquer título, do referido Ativo.

**Parágrafo Primeiro** - A Taxa de Performance Complementar será calculada nos termos do Artigo 48, tendo por base o valor bruto calculado nos termos do *caput* deste Artigo 49, e será devida no prazo de até 5 Dias Úteis contados do recebimento pelo Fundo dos montantes a título de alienação do Ativo.

**Parágrafo Segundo** - Caso o sócio do Fundo na Sociedade Alvo decida pela venda de sua participação e o Fundo opte por permanecer como sócio da Sociedade Alvo, a Taxa de Performance Complementar será devida e deverá ser apurada *pro forma* como se o Fundo tivesse alienado sua participação nas mesmas condições do sócio alienante.

**Artigo 50** - Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

**Artigo 51** - O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de assembleia geral de Cotistas para que seja promovida alteração deste Regulamento.

**Artigo 52** - Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da primeira emissão de Cotas, o Fundo pagará ao Distribuidor a remuneração equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) do montante distribuído na primeira emissão de Cotas.

## ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

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

**1. Número da Emissão.** 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

**2. Quantidade e Montante Total.** Serão emitidas 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) de Cotas de série única, perfazendo o montante de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais). Para integralizações realizadas após data da primeira integralização, será considerado o valor patrimonial das Cotas na data da efetiva Chamada de Capital.

**3. Público Alvo.** as Cotas da 1ª Emissão são destinadas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”, ou “Investidores”).

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

**4.1.** Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora o Compromisso de Investimento, que será autenticado pela Administradora.

**4.2. Prazo de Distribuição.** As Cotas deverão ser subscritas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do envio da comunicação de início da 1ª Emissão à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo.

**4.3.** Não será admitida a distribuição parcial das Cotas.

**4.5.** O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

**5. Valor Unitário de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas é de R\$ 100,00 (cem reais).

**7. Investimento Mínimo por Investidor:** A emissão não possuirá aporte mínimo por Investidor.

**8. Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, mediante chamadas de capital nos termos do respectivo compromisso de investimento.

**9. Inadimplência.** Verificada a mora do Cotista na integralização das Cotas, o Administrador deverá

tomar as seguintes providências:

- I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento integral das obrigações, inclusive em relação às penalidades descritas nessa cláusula;
- II. o valor inadimplido pelo Cotistas estará sujeito aos seguintes encargos moratórios: (a) a variação anual positiva do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de inadimplemento; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*; (c) multa moratória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido; e (d) custos incorridos para cobrança extrajudicial e/ou judicial dos valores inadimplidos;
- III. reter e compensar todo e qualquer valor a ser distribuído pelo Fundo aos Cotistas; e
- IV. alienar, judicial ou extrajudicialmente, mediante procedimento a ser estabelecido pelo próprio Administrador, as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista em questão.

**10. Distribuidor: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de coordenador líder, será o responsável pela distribuição 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

Administradora poderá iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou a Administradora em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

