

---

**REGULAMENTO DO  
SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

---

Rio de Janeiro, 10 de julho de 2023.

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES .....</b>	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE QUOTAS</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS QUOTAS.....</b>	<b>19</b>
Características das Quotas e Direitos Patrimoniais .....	20
Valor das Quotas.....	20
Direitos de Voto .....	20
Distribuição das Quotas.....	20
Subscrição e Integralização das Quotas.....	20
Amortização de Quotas.....	30
Resgate das Quotas.....	30
Negociação das Quotas.....	21
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída.....	22
<b>CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....</b>	<b>22</b>
Taxa de Administração.....	22
<b>CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO XIV – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO XV – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS .....</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO.....</b>	<b>38</b>
Tributação Aplicável ao Fundo.....	39
Tributação Aplicável aos Quotistas.....	40
Alteração do Tratamento Tributário.....	41
<b>CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>30</b>
MODELO DE SUPLEMENTO .....	43
<b>ANEXO II .....</b>	<b>31</b>
Suplemento da Primeira Emissão de Quotas do.....	31

## CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

<b>Administrador</b>	A <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , devidamente autorizada pela CVM através do ato declaratório nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, parte, bairro Botafogo, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22250-040
<b>Assembleia Geral</b>	A Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	São considerados Ativos Financeiros, para fins deste Regulamento: (i) quotas de emissão de fundo de investimento referenciado DI, regulados pela Instrução CVM n.º 555/14 e cuja (a) carteira de investimentos seja considerada de baixo risco e (b) taxa de administração seja de até 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; (ii) títulos públicos federais; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e (iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com liquidez diária e sem carência.
<b>Ativos Imobiliários</b>	São considerados Ativos Imobiliários, para fins deste Regulamento: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) quotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iii) letras hipotecárias emitidas por Instituições Financeiras de Primeira Linha; (iv) LCI emitidas por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e (v) CRI lastreados em créditos imobiliários sobre os quais seja constituído regime fiduciário, nos termos no artigo 9 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e que possuam, no momento da sua aquisição pelo Fundo, classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, excetuados os CRI que possuam como lastro créditos imobiliários originados pelas Sociedades Investidas em decorrência da locação ou da cessão de direito de superfície dos Imóveis Alvo, e cuja aquisição poderá ser realizada independentemente da classificação de risco obtida.
<b>Auditor Independente</b>	Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1930, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.366.936/0001-25, com registro no CRC-SP sob o n.º 015199/0-6-F-DF.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo, formada por Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros, Participações Societárias e/ou Imóveis Alvo.
<b>Conflito de Interesses</b>	Além do disposto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472/08, qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse

		<p>pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas ao Administrador, e/ou ao Gestor; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, ou Partes Relacionadas ao Administrador, e/ou ao Gestor; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do Devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM n.º 472/08, exceto o de primeira distribuição de Quotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, ou Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo Único do artigo 46 da Instrução CVM 476/08.</p>
<b>Contrato de Gestão</b>		O contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor até a data da primeira subscrição de Quotas da primeira emissão do Fundo, por meio do qual o Gestor será contratado para a prestação dos serviços de gestão da Carteira.
<b>CRI</b>		Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<b>Custodiante</b>		Prestador de serviço a ser contratado pelo Administrador em nome do Fundo, responsável pela custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira.
<b>CVM</b>		A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Decreto 6.306/07</b>	<b>n.º</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>Dia Útil</b>		Qualquer dia que não seja (i) sábado ou domingo; (ii) feriados municipais na Cidade de São Paulo ou dia em que os bancos estejam autorizados a fechar nas Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e/ou Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e/ou (iii) feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme a presente definição, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<b>Escriturador</b>		Prestador de serviço a ser contratado pelo Administrador em nome do Fundo, responsável pela escrituração das Quotas.
<b>Eventos de Liquidação</b>	<b>de</b>	Quaisquer dos eventos listados no item 12.1. deste Regulamento.
<b>Fundo</b>		O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Gestor</b>		<b>GENIAL GESTÃO LTDA.</b> , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400, 9º andar, conjunto 91 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-

	132, São Paulo, SP, Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 14.519, expedido em 05 de setembro de 2015
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Imóveis Alvo</b>	São o Imóvel Belenzinho e o Imóvel Badaró, quando referidos em conjunto.
<b>Imóvel Badaró</b>	O imóvel localizado na Rua Líbero Badaró, n.º 633 / 641, no Subdistrito Sé, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 117.970 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Imóvel Belenzinho</b>	O imóvel localizado na Rua Padre Adelino, n.º 550, 10º Subdistrito – Belenzinho, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 155.164 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Investidores</b>	Pessoas naturais e jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis.
<b>Instrução CVM n.º 400/03</b>	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 555/14</b>	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 472/08</b>	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instituição Financeira de Primeira Linha</b>	instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
<b>Laudo de Avaliação</b>	O laudo de avaliação dos Imóveis Alvo, elaborado por empresa especializada e contratada pelo Administrador, observados os termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário.
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei n.º 9.307/96</b>	A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
<b>Oferta</b>	A distribuição pública das Quotas da primeira emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

<b>Parcela Remanescente</b>	A parcela do Patrimônio Líquido que não for investida nas Participações Societárias.
<b>Partes Interessadas</b>	Serão consideradas Partes Interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; e (iii) o Gestor.
<b>Partes Relacionadas</b>	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, conselheiros, sócios e/ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos documentos constitutivos ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso.
<b>Participações Societárias</b>	Ações das Sociedades Investidas.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Valor em moeda corrente nacional resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Política de Exercício de Direito de Voto</b>	A política que norteará o exercício do direito de voto do Gestor nas assembleias gerais das Sociedades Investidas, bem como os procedimentos a serem adotados pelo Gestor para o fiel cumprimento de referida política. A Política de Exercício de Direito de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e encontra-se divulgada no <i>website</i> do Gestor, no seguinte endereço: <a href="https://www.genialgestao.com.br/">https://www.genialgestao.com.br/</a> .
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento prevista no Capítulo V deste Regulamento.
<b>Preço de Emissão</b>	O preço de emissão das Quotas da primeira emissão do Fundo, conforme definido no Suplemento.
<b>Prospecto</b>	O prospecto referente à Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Quotas</b>	As quotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
<b>Quotista</b>	O titular de Quotas.
<b>Regulamento</b>	Este regulamento do Fundo.
<b>Relatório de Gestão</b>	O relatório previsto no parágrafo 2º do artigo 39 da Instrução CVM n.º 472/08.

<b>Sociedades Investidas</b>	A Belenzinho Investimentos Imobiliários e Participações S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 6º andar, sala G, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.889.878/0001-79, proprietária do Imóvel Belenzinho, e a Badaró Investimentos Imobiliários e Participações S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.055, 7º andar, sala Q, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.701.853/0001-74, proprietária do Imóvel Badaró.
<b>Suplemento</b>	O suplemento de cada emissão de Quotas, que descreverá as características específicas da respectiva emissão de Quotas, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I deste Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de Quotas do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.

## **CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

- 2.1. O Fundo, denominado **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inclusive, mas não se limitando, pela Instrução CVM n.º 472/08, pela Instrução CVM n.º 555/14, quando aplicável, e por este Regulamento.
- 2.2. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.
- 2.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Quotas.
- 2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento, bem como no Suplemento.

## **CAPÍTULO III – DO PÚBLICO - ALVO DO FUNDO**

- 3.1. As Quotas objeto da Oferta somente poderão ser subscritas pelos Investidores, assim entendidos nos termos deste Regulamento.
- 3.2. A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário no âmbito da Oferta, deverá ter seu valor mínimo definido no respectivo Suplemento.

## **CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO**

- 4.1. O objetivo do Fundo é prover rendimentos de longo prazo aos Quotistas, por meio da alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das Participações Societárias.

4.2. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida nas Participações Societárias será alocada pelo Gestor em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, em observância à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

4.3. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

## **CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

5.1. Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos de longo prazo aos Quotistas mediante o auferimento de (i) receitas decorrentes da locação, típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo, sendo permitida a cessão a terceiros de tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos; e (ii) rendimentos decorrentes do investimento em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, conforme Política de Investimento prevista neste Capítulo.

5.2. A Carteira poderá ser composta pelos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento:

- (i) Participações Societárias ou Imóveis Alvo;
- (ii) Ativos Imobiliários; e
- (iii) Ativos Financeiros.

5.3. O Fundo investirá os seus recursos prioritariamente na aquisição dos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das Participações Societárias.

5.3.1. Os Imóveis Alvo serão objeto de Laudo de Avaliação.

5.4. Sem prejuízo do disposto no item 5.3 acima, a Parcela Remanescente será alocada pelo Gestor em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, conforme o caso, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Prospecto.

5.5. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emissores das Participações Societárias e aos emitentes dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, não podendo o Administrador e/ou o Gestor em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Quotistas. O Prospecto descreve outros riscos aos quais o Fundo e, por conseguinte, os Quotistas estarão sujeitos em decorrência de seus investimentos no Fundo.

5.5.1. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

5.6. O Fundo, por meio do Gestor, investirá nos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade das Participações Societárias, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Ativos



Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo V, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, inclusive, mas não se limitando, que os resultados do Fundo poderão depender preponderantemente dos resultados decorrentes dos investimentos nas Participações Societárias.

5.7. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nas Participações Societárias ou Imóveis Alvo, conforme o caso, Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Quotistas, conforme o caso, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

5.8. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

5.9. Não há limitação à subscrição de Quotas por qualquer Investidor, observado o disposto no artigo 2º da Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

5.10. O Fundo não poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis gravados com ônus reais, com exceção dos Imóveis Alvo, nos quais o Fundo poderá investir ainda que estejam gravados com ônus reais.

5.11. Sem prejuízo do disposto neste Capítulo, o Gestor, com base no melhor interesse do Fundo e, por conseguinte, dos Quotistas, poderá, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, solicitar ao Administrador, que seja convocada Assembleia Geral para deliberar sobre a alienação das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo. A alienação das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo dependerá de aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido no Capítulo VII abaixo.

5.11.1. Na hipótese do item 5.11 acima, o Gestor e/ou o Administrador, apresentarão aos Quotistas presentes na Assembleia Geral, todas as informações necessárias para que a Assembleia Geral possa tomar uma decisão fundamentada, inclusive, mas não se limitando: (a) nome e qualificação do terceiro interessado; (b) preço e condições de pagamento oferecidos pelo terceiro interessado; (c) estudos, análises, relatórios, e estratégias que deem suporte à recomendação de alienação das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo; e (d) desde que previamente solicitado pela Assembleia Geral no âmbito da análise da recomendação de alienação das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo, laudo de avaliação das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo objeto da recomendação.

5.12. A Política de Investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA**

6.1. O Fundo será administrado pelo Administrador e a Carteira será gerida pelo Gestor, sendo que o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, prestadores de serviço para desempenhar atividades relacionadas à administração imobiliária dos Imóveis Alvo, conforme Instrução CVM .º 472/08.

6.2. Respeitados os limites estabelecidos na regulamentação em vigor, e sem prejuízo da contratação do

Gestor, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo.

6.2.1. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (c) a documentação relativa aos Imóveis Alvo e/ou às operações do Fundo;
  - (d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Quotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iii) supervisionar e auxiliar, no que aplicável, a celebração dos negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento pelo Gestor, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;
- (v) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição pública das Quotas, as quais deverão ser suportadas pelo Fundo;
- (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia autorizada pela CVM;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor;
- (viii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (ix) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, bem como das restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (x) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

- (xi) supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor, conforme o caso;
- (xii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xiv) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Quotistas e/ou à CVM, conforme o caso, as informações relativas ao Fundo, na forma da Instrução CVM n.º 472/08;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xvi) empregar, na defesa dos direitos dos Quotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xvii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xviii) transigir em nome do Fundo;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xx) solicitar a admissão das Quotas à negociação em mercado organizado nos termos deste Regulamento;
- (xxi) realizar amortizações de Quotas e/ou distribuições de lucros em observância ao disposto no Regulamento;
- (xxii) mediante solicitação do Gestor, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre proposta de alienação das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo, nos termos do item 5.11 deste Regulamento;
- (xxiii) contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;
- (xxiv) acompanhar a administração das Sociedades Investidas;
- (xxv) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Imóveis Alvo;
- (xxvi) realizar os atos relacionados à gestão ordinária das Sociedades Investidas podendo, para tanto, contratar prestadores de serviços especializados para assessorá-lo; e
- (xxvii) representar legalmente o Fundo, no limite de suas competências, nos termos deste

Regulamento.

6.2.2. O Administrador poderá contratar os serviços de formação de mercado para as Quotas. Na hipótese de a instituição a ser contratada para prestar esses serviços ser uma parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor, essa contratação será submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31-A da Instrução CVM nº 472/08 e do Capítulo XIV deste Regulamento.

6.3. Respeitados os limites estabelecidos na regulamentação em vigor e neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar os atos relacionados (i) ao exercício de todos os direitos inerentes às Participações Societárias ou aos Imóveis Alvo, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros e (ii) à gestão ordinária das Sociedades Investidas. Os poderes previstos no item (i) acima incluem aqueles referentes à participação e voto do Administrador em assembleias das Sociedades Investidas, nos termos da Política de Exercício de Direito de Voto, que norteará o exercício do direito de voto do Administrador nas assembleias gerais das Sociedades Investidas, bem como os procedimentos a serem adotados pelo Administrador para o fiel cumprimento da referida política.

6.3.1. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor, na qualidade de instituição responsável pela gestão da Carteira, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

- (i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, inclusive, mas não se limitando, no que diz respeito à aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros;
- (ii) sem prejuízo do disposto no item 5.11 acima, decidir livremente sobre o investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iii) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Quotas, na hipótese de liquidação do Fundo, observado o disposto no item 9.8 deste Regulamento;
- (iv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (v) empregar nas atividades de gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, das Participações Societárias ou Imóveis Alvo do Fundo, integrantes da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento;
- (vi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) elaborar o Relatório de Gestão, observado que, com relação aos Imóveis Alvo e às Sociedade Investidas, o Gestor apenas consolidará as informações contidas nos relatórios que serão encaminhados pelos prestadores de serviços imobiliários que vierem a ser contratados pelo Fundo, caso existam, nos termos do item 7.4 abaixo; e

- (ix) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre proposta de alienação das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo, nos termos do item 5.11 deste Regulamento.

6.4. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Quotas;
- (vii) vender à prestação as Quotas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XIV, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, dos Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xii) sem prejuízo da aquisição das Participações Societárias, 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, conforme o caso;
- (xiii) realizar operações com derivativos;
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xv) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados

e empresas a eles ligadas;

- (xvi) realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo Financeiro ou Ativo Imobiliário em um mesmo dia (operações *day trade*); e
- (xvii) emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar as Participações Societárias, os Ativos Financeiros e/ou os Ativos Imobiliários, exceto operações de empréstimo de títulos e valores mobiliários e desde que observadas as regras sobre o empréstimo de valores mobiliários por câmaras e prestadores de serviços de compensação e liquidação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, bem como as medidas regulamentares adotadas pela CVM.

6.5. O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou o substituto do Gestor, conforme o caso, ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

6.5.1. Independentemente do disposto acima e observado o disposto no item 6.5.2 abaixo, na hipótese de (i) renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até ser averbada, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, devendo o Administrador receber a Remuneração do Administrador correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento; e (ii) renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor receber a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.5.2. Caso a Assembleia Geral de que trata o item 6.5 acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

6.5.3. – É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.5 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.5.4. A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, nos termos da regulamentação aplicável.

6.6. Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo VII abaixo.

6.6.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN

convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

6.6.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.6.3. Nas hipóteses de substituição do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

6.6.4. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio de Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

## **CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL**

7.1. Observado o disposto nos itens 7.2 a 7.8 abaixo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (v) deliberar sobre a emissão de novas Quotas;
- (vi) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (ix) nomear e destituir o representante dos Quotistas de que trata o item 7.6 abaixo;
- (x) deliberar sobre a realização de operações, pelo Fundo, que envolvam Conflito de Interesses, nos

termos do Capítulo XIV deste Regulamento, e nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;

- (xi) alterar a Política de Investimento;
- (xii) deliberar sobre o laudo de avaliação de que trata o item 5.11.1 acima relativo à aquisição das Participações Societárias;
- (xiii) deliberar sobre proposta do Gestor sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Quotas, na hipótese de liquidação do Fundo, observado o disposto nos itens 9.8 e 12.4 deste Regulamento;
- (xiv) deliberar sobre a alienação das Participações Societárias e/ou Imóveis Alvo, nos termos do item 5.11 acima;
- (xv) deliberar sobre a alteração do prazo do Fundo; e
- (xvi) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração.

7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas, seja por carta ou e-mail.

7.2. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou, ainda, pelo representante dos Quotistas, observado o disposto neste Regulamento.

7.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada pelo Administrador (i) mediante envio de correspondência escrita a cada um dos Quotistas, seja por carta ou e-mail, e/ou (ii) por meio de publicação de aviso em jornal de grande circulação, devendo a convocação 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. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral..

7.2.1.1. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Gerais extraordinárias.

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

7.2.1.3. O pedido de que trata o item 7.2.1.2 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM n.º 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.



7.2.1.4. O percentual de que trata o item 7.2.1.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

7.2.1.5. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do item 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Quotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Quotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste item, desde que o faça por unanimidade.

7.2.2. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Quotistas, na mesma data da convocação: (i) na página por ele mantida na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas do Fundo sejam admitidas à negociação. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações referidas neste item 7.2.2 incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 29, inciso V, alíneas “a” e “d”, da Instrução CVM n.º 478/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI, da mesma instrução, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

7.2.3. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Quotistas, as informações de que trata o caput incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM n.º 472/08; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Item 7.2.1.2 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos neste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 7.2.1.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

7.2.4. Independentemente da convocação prevista no item 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas.

7.2.5. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da realização da Assembleia Geral.

7.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

7.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso.

7.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

7.5. Ressalvado o disposto no item 7.5.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

7.5.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii); (x) e (xvi) do item 7.1 acima serão aprovadas, em primeira ou segunda convocação, por Quotistas que representem, no mínimo: (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de

100 (cem) Quotistas; ou (b) metade das Quotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Quotistas. Os percentuais de que trata o este Item 7.5.1 deverão ser determinados com base no número de Quotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

7.6. A Assembleia Geral pode, nos termos e forma estabelecido na Instrução CVM n. 472/08, a qualquer momento, nomear até um representante dos Quotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas, desde que o respectivo representante dos Quotistas (i) seja Quotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função em sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante dos Quotistas já eleito informar ao Administrador e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função. O representante dos Quotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor no exercício de tal função. A função de representante de Quotista é indelegável.

7.6.1. A eleição do representante dos Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) de total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

7.7. Os Quotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Quotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

7.8. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas; (ii) o Gestor e suas Partes Relacionadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas; e (iv) o Quotista que cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

7.8.1. Não se aplica a vedação prevista no item 7.8 acima, quando (i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) do item 7.8 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

7.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

(iii) ser dirigido a todos os Quotistas.

7.9.1. É facultado a Quotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, no mínimo, 0,5% (meio por cento) do total de Quotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas do Fundo, desde que atendidos os requisitos constantes do inciso (i) do item 7.9 acima.

7.9.2. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 7.9.1 acima, deverá mandar, em nome do Quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Quotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis. O Administrador deverá respeitar as exigências e vedações constantes do artigo 23 da Instrução CVM n.º 472/08:

7.9.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Quotistas, nos termos deste item 7.9, serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE QUOTAS**

8.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Quotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento, assim como no Suplemento.

8.1.1. As Quotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento. As Quotas objeto da Oferta da primeira emissão do Fundo poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Quotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

8.1.2. O Suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma a não comprometer a consecução da Política de Investimento, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar as disposições aplicáveis previstas pela Instrução CVM n.º 400/03.

8.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de emissão de novas Quotas nos termos do item 8.2 abaixo, as Quotas da respectiva emissão poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Quotas.

8.2. Emissões de novas Quotas, após a primeira emissão de Quotas, poderão ser realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de que trata o Capítulo VII deste Regulamento, a qual deverá estabelecer o preço de emissão das novas Quotas.

8.2.1. Na hipótese prevista no item 8.2 acima, os Quotistas poderão ter o direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, de acordo com os termos da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Quotas.

## **CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS QUOTAS**

### Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

9.1. As Quotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

9.1.1. As Quotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

9.1.2. Todas as Quotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

### Valor das Quotas

9.2. As Quotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

### Direitos de Voto

9.3. Todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto, observado o disposto no item 7.8 acima.

### Distribuição das Quotas

9.4. As Quotas da primeira emissão serão objeto da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

9.4.1. As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

9.4.2. Sem prejuízo da observância dos termos e condições estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, o anúncio de início da Oferta apresentará os termos e condições da Oferta, bem como informará as condições e os prazos para subscrição e integralização das Quotas da primeira emissão.

### Subscrição e Integralização das Quotas

9.5. As Quotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento. No ato da subscrição, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela instituição integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do Prospecto;
- (iii) deverá declarar, por meio da assinatura do boletim individual de subscrição, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento e no Prospecto, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento e no Prospecto, inclusive a possibilidade de perda do capital investido.

9.5.1. A Oferta poderá ser encerrada pelo coordenador líder da Oferta, conforme orientação do Administrador, antes da data de encerramento estabelecida no Suplemento, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento.

9.6. As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, à vista, no ato da subscrição.

9.6.1. As Quotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, sendo vedada a sua integralização em bens e direitos.

#### Amortização de Quotas

9.7. As Quotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e nos Capítulos V e VI acima e no Capítulo X abaixo.

9.7.1. Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.7.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

9.7.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Quotas os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização, cujo pagamento ocorrerá até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à referida apuração.

9.7.4. Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.8. Quando da liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Quotas, as Quotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, podendo, inclusive, ser amortizadas mediante a entrega de ativos integrantes da Carteira, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

#### Resgate das Quotas

9.9. As Quotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

#### Negociação das Quotas

9.10. As Quotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

9.10.1. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Quotas do Fundo deverão obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

### Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

9.11. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Quotas aos Quotistas.

## **CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

10.1. As Quotas poderão ser amortizadas pelo Administrador, a qualquer momento, de forma parcial ou total, de acordo com o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Regulamento e no Suplemento.

10.2. O Fundo distribuirá aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados mensalmente segundo o regime de caixa, com base em balancete mensal, encerrado no último Dia Útil de cada mês. O Fundo poderá levantar balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

10.2.1. Os resultados apurados na forma do item 10.2 acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

10.2.2. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Quotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.3. Somente farão jus ao recebimento de resultados os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas no último Dia Útil do período de apuração dos resultados.

10.4. As distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefícios de todos os Quotistas.

## **CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

### Taxa de Administração

11.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e passivos e escrituração das Quotas, será devida a Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculado sobre valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

11.1.1. O valor mínimo mensal estabelecido no item **Error! Reference source not found.** será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

11.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por Dia Útil, e será paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

11.3. Observada a regulamentação em vigor, parcelas da Taxa de Administração poderão ser pagas pelo

Fundo diretamente ao Administrador, ao Gestor ou a outros prestadores de serviço contratados pelo Fundo, conforme o caso.

#### Taxa de Custódia e Taxa de Controladoria e Escrituração

11.4. Pela prestação dos serviços de (A) custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, o Custodiante fará jus a uma remuneração conforme contrato de custódia a ser firmado com o Custodiante (“Taxa de Custódia”); e (B) escrituração das Quotas, o Escriturador fará jus a uma remuneração conforme contrato de escrituração a ser celebrado com o Escriturador (“Taxa de Escrituração”).

11.4.1. A Taxa de Escrituração será deduzida da Taxa de Administração.

11.5. A Taxa de Custódia e a Taxa de Escrituração terão individualmente o valor mínimo mensal estipulado por contrato celebrado com o respectivo prestador de serviço, e deverão ser paga nas datas acordadas em referidos contratos..

#### Remuneração do Auditor Independente

11.6. Pela elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, será devida pelo Fundo ao Auditor Independente uma remuneração equivalente à R\$29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos reais) por ano, a qual deverá ser paga após o encerramento de cada exercício social do Fundo, mediante a apresentação da fatura respectiva pelo Auditor Independente.

### **CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

12.1. Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, objeto de aprovação pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Capítulo:

- (i) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento; ou
- (ii) resilição do Contrato de Gestão ou renúncia do Gestor, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição aprovada pela Assembleia Geral nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão.

12.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 12.3 abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

12.1.2. Na Assembleia Geral mencionada no item 12.1.1 acima, os Quotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante do Capítulo VII deste Regulamento.

12.1.3. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Quotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

12.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos

Quotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive, mas não se limitando, a Taxa de Administração, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

12.2. Observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, na hipótese de alienação da totalidade das Participações Societárias e/ou dos Imóveis Alvo, o Administrador deverá observar o disposto no Capítulo X acima e iniciar imediatamente os procedimentos relativos à liquidação do Fundo.

12.3. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o item 12.1.1 acima nos termos do Capítulo VII deste Regulamento.

12.4. Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

12.4.1. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, tais ativos serão dados em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Quotas detidas por cada titular sobre o valor total das Quotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

12.4.3. Caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Quotista que detenha o maior número de Quotas em circulação.

12.4.4. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas em Assembleia Geral por Quotistas que representem, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação.

12.4.5. O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 12.4.2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Quotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

12.5. Após a partilha do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata de Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for



o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo do item 12.6 abaixo, acompanhada do relatório do auditor independente.

12.6. Quando da liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

12.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

### **CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

13.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

13.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço [www.portaldoinvestidor.gov.br](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da Carteira.

13.2.2. Sem prejuízo do disposto na Item 13.2.3 abaixo, os Imóveis Alvo, quando integrantes da Carteira, serão objeto de reavaliação anual à valor justo, com base em Laudo de Avaliação elaborado às expensas do Fundo, nos termos da legislação vigente.

13.2.3. Durante o período em que o Fundo detiver participação indireta nos Imóveis Alvo por meio da titularidade de ações de emissão das Sociedades Investidas, estas serão contabilizadas no patrimônio do Fundo com base em avaliação econômica da respectiva Sociedade Investida, independentemente do critério de contabilização que estará sendo adotado na contabilidade da própria Sociedade Investida em relação aos Imóveis Alvo.

13.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

### **CAPÍTULO XIV – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES**

14.1. A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar previamente toda e qualquer operação em que haja real ou potencial Conflito de Interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII acima.

### **CAPÍTULO XV – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

15.1. O Administrador, o Gestor e os Quotistas se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelo

Administrador, pelo Gestor e pelos Quotistas dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

15.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

15.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

15.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

15.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá.

15.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

15.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

15.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 15.9 abaixo.

15.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo, não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do artigo 7º da Lei n.º 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

## **CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO**

O disposto neste Capítulo foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor em novembro de 2012 e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Quotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo

qual os Quotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

#### Tributação Aplicável ao Fundo

16.1. *Imposto de Renda*: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e (ii) não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas.

16.1.1. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo, os ganhos auferidos pela Carteira estão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

16.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no item 16.1 acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Quotistas.

16.3. *Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*: As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento. Exceção é feita para as operações com derivativos, sujeitas atualmente à tributação pelo IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento), em relação à aquisição, venda ou vencimento de derivativos financeiros, celebrados no Brasil, que, individualmente, resultem em aumento da exposição cambial vendida ou redução da exposição cambial comprada. Os demais derivativos estão atualmente sujeitos a alíquota de 0% (zero por cento). Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Tributação Aplicável aos Quotistas

16.4. *Imposto de Renda*: O imposto de renda aplicável aos Quotistas tomará por base determinados eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de Quotas, bem como a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

16.5. Quotistas Residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas por Quotistas residentes no Brasil, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a estes Quotistas sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os

ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Com relação aos investimentos em Quotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte.

16.5.1. Como exceção à regra geral descrita no item 16.5 acima, são isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física residente no Brasil, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Quotista seja titular de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo e cujas Quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

16.6. Quotistas Residentes no Exterior: aos Quotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689/00 (“Quotistas Qualificados”) é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

16.6.1. No caso de Quotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Quotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

16.6.2. No caso de Quotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Quotistas Residentes no Brasil.

16.7. *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)*: Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Quotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso de recursos para a aquisição de quotas do Fundo nos mercados de balcão organizados ou não (sendo que, caso as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação na BM&FBOVESPA (Megabolsa), as operações de câmbio necessárias ao ingresso de recursos no Brasil para aquisição de quotas do Fundo poderão estar sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento), desde que as quotas do Fundo possam ser caracterizadas como investimentos de renda variável), e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16.7.1. *IOF/Títulos*: O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Quotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Contudo, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Alteração do Tratamento Tributário

16.8. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472/08, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Quotistas.

### **CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador e os Quotistas.

17.2. Tendo em vista a Política de Investimento descrita neste Regulamento, o Fundo participará ativamente das assembleias gerais de acionistas das Sociedades Investidas.

17.3. Os Quotistas deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Quotista (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento e/ou da legislação e regulamentação em vigor, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

DocuSigned by:

*Cintia Sant'Ana*

DocuSigned by:

*Rodrigo de Godoy*

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO I**

**MODELO DE SUPLEMENTO**

**Suplemento da [●] Emissão de Quotas do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da [●] Emissão de Quotas do Fundo</b>	
Número da Emissão	[●] ([●]).
Classes de Quotas	Classe Única.
Quantidade de Quotas	[●] ([●]).
Preço de Emissão	R\$ [●] ([●]).
Montante Total da Emissão	R\$ [●] ([●]).
Montante Mínimo de Subscrição	O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, até a data de encerramento da distribuição pública das Quotas da [●] Emissão, tenham sido subscritas, no mínimo, [●] Quotas. As Quotas que não forem colocadas no âmbito da distribuição pública serão canceladas pelo Administrador.
Público-Alvo	[●].
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ [●] ([●]).
Data de Início da Oferta	[Na data de publicação do anúncio de início da Oferta].
Forma de Colocação	[●].
Prazo de Colocação	[●] ([●]) contados da data de publicação do anúncio de início da distribuição pública das Quotas da [●] Emissão.
Integralização das Quotas	[●].
Amortização de Quotas	As amortizações serão realizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Regulamento.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo distribuirá aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados mensalmente segundo o regime de caixa, com base em balancete mensal, encerrado no último Dia Útil de cada mês.
Resgate de Quotas	As Quotas da [●] Emissão somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das Quotas da [●] Emissão, conforme o disposto no Regulamento.

## ANEXO II

### Suplemento da Primeira Emissão de Quotas do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da Primeira Emissão de Quotas do Fundo	
Número da Emissão	1ª (primeira).
Classes de Quotas	Classe única.
Quantidade de Quotas emitidas	até 1.798.000 (um milhão setecentas e noventa e oito mil).
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	até R\$ 179.800.000,00 (cento e setenta e nove milhões e oitocentos mil reais).
Montante Mínimo de Subscrição	O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, até a data de encerramento da Oferta, tenham sido subscritas ao menos 780.000 (setecentas e oitenta mil) Quotas, perfazendo o valor necessário à aquisição da SPE Belenzinho e à realização da oferta de aquisição dos CRI Belenzinho (conforme definidos no Regulamento). As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Público-Alvo	Pessoas naturais e jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residente que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente a 50 (cinquenta) Quotas.
Data de Início da Oferta	Na data de publicação do anúncio de início da Oferta.
Forma de Colocação	As Quotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do anúncio de início da Oferta, podendo ser encerrado antecipadamente pela instituição intermediária líder da Oferta, conforme orientação do Administrador, nos termos do Regulamento e da regulamentação em vigor.
Integralização das Quotas	As Quotas deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão.
Amortização de Quotas	As amortizações serão realizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Regulamento.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo distribuirá aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados

---

	mensalmente segundo o regime de caixa, com base em balancete mensal, encerrado no último Dia Útil de cada mês.
Resgate de Quotas	As Quotas da Primeira Emissão somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das Quotas da Primeira Emissão, conforme o disposto no Regulamento.