

Página  
000009/000061

Registro Nº  
**5.386.227**  
**28/01/2020**

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

## **ANEXO I**

### **À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO** **RENDA DE ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** **REALIZADA EM 13 DE JANEIRO DE 2020**

### **REGULAMENTO CONSOLIDADO**

Página  
000010/000061

Registro Nº  
**5.386.227**  
**28/01/2020**

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

**REGULAMENTO DO**  
**NEWPORT RENDA URBANA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

## ÍNDICE

<b><u>CAPÍTULO I - DO FUNDO.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>CAPÍTULO II - DO OBJETO .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>CAPÍTULO VI - DAS COTAS.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b><u>CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO.....</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b><u>CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL.....</u></b>	<b><u>35</u></b>
<b><u>CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b><u>CAPÍTULO XIV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b><u>CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO.....</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b><u>CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....</u></b>	<b><u>47</u></b>

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

## REGULAMENTO DO

### NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Art. 1º** - O **NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste documento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais e veículos ou fundos de investimento, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno sobre seus investimentos de risco no longo prazo.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

#### CAPÍTULO II - DO OBJETO

**Art. 2º** - O **FUNDO** tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimento do **FUNDO**, sendo certo que o **FUNDO** irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário ("**FII**"), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

#### CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 3º** - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. São terceiros contratados pelo **FUNDO** para prestar serviços, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** (devidamente descrito no Art. 5º deste Regulamento), contratado para, de forma exclusiva, prestar os serviços de

<b>Página</b> <b>000013/000061</b>  <b>Registro Nº</b> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

análise, seleção, acompanhamento e administração de empreendimentos imobiliários, inclusive das obras de melhorias ou reformas, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição de Ativos.

**Art. 4º** - O **FUNDO** é administrado pela **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários de terceiros, por meio do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, publicado no Diário Oficial da União em 17 de janeiro de 2017, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA** contratou a **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, Conj. 13L, CEP 05402-600, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62, doravante designada **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, por meio e nos termos de contrato de consultoria especializada celebrado entre a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ("Contrato de Consultoria Especializada"), para, de forma exclusiva, prestar os serviços de consultoria especializada e administração de locações, nos termos do art. 31, incisos II e III, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e do Artigo 5º, Parágrafo 6º, incisos II e III, deste Regulamento, e para atuar como departamento técnico especializado da **ADMINISTRADORA**, responsável pela análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários, nos termos do art. 29. I, da Instrução CVM 472. As atribuições do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** estão descritas no Artigo 24 deste Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada. O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** fará jus a uma remuneração pelos serviços de consultoria, nos termos previstos no Contrato de Consultoria Especializada, a qual está incluída na Taxa de Administração (abaixo definida) e será paga pelo **FUNDO** diretamente ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, na forma do Parágrafo 2º do Artigo 27, além da Taxa de Performance, conforme estabelecido no Artigo 28 deste Regulamento.

**Art. 6º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à manutenção e ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade ou titularidade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

**FUNDO**, inclusive os de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a listagem do **FUNDO** e a admissão à negociação de suas cotas em mercado organizado e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, as recomendações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral").

Parágrafo 1º - A alienação dos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos) pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, constituindo o instrumento de alienação, quando se tratar de Imóveis (conforme abaixo definidos), documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 1º e 2º do artigo 72 da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1.993"), sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO**, ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1.993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - As atividades de gestão de valores mobiliários do **FUNDO**, previstas no art. 29, VI, da Instrução CVM 472 serão exercidas por instituição devidamente habilitada para tanto ("**GESTOR**"). Tais serviços poderão ser prestados por sociedades ligadas ao ou indicadas pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, que esteja devidamente habilitada para prestar tais serviços para assumir as atribuições de **GESTOR**. O **GESTOR** fará jus a uma remuneração pelos serviços de gestão de valores

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

mobiliários do **FUNDO**, a qual está incluída na Taxa de Administração e será paga pelo **FUNDO** diretamente ao **GESTOR**, na forma do Parágrafo 2º do Artigo 27.

Parágrafo 5º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. 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 empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 6º - O serviço listado no inciso I do Parágrafo 5º deste Artigo 6º, podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para tanto. O serviço listado no inciso IV do Parágrafo 5º deste Artigo 6º pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e/ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 8º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e/ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

**Art. 7º - A ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Art. 8º -** Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, observada a orientação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, segundo uma política de investimento, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequadas ao investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos (conforme abaixo definidos) que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Único - A política de investimento, adotada pela **ADMINISTRADORA**, consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, na aquisição para exploração, preferencialmente, de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional ou comercial que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, quer pela aquisição, direta ou indireta, da totalidade ou de fração de cada ativo, para, conforme aplicável, posterior alienação ou locação por meio de contrato na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*", na forma do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/1.991" ou "Lei do Inquilinato"), locação comercial comum, nos termos da Lei do Inquilinato, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, que atendam aos critérios de aquisição constantes no Anexo I deste Regulamento, podendo, ainda, compreender a aquisição de Outros Ativos ("Política de Investimento").

**Art. 9º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando a atender aos objetivos acima e observados esta Política de Investimento e os critérios constantes neste Regulamento, incluindo no Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição de:

I. Direito real de propriedade sobre imóveis prontos, em construção e terrenos, assim como quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis");

II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE", que, quando referidas em conjunto com os Imóveis, "Ativos Imobiliários");

III. Cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de outros FII;

V. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

<b>Página</b> <b>000018/000061</b>  <b>Registro Nº</b> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

VI. Cotas de Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VII. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

VIII. Certificados de Recebíveis Imobiliários;

IX. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

X. Letras Hipotecárias ("LH");

XI. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");

XII. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e

XIII. Quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (os ativos listados nos incisos III a XIII deste Artigo 9º serão designados neste Regulamento como "Outros Ativos", sendo que os Outros Ativos, quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários, serão designados como "Ativos").

Parágrafo 1º - Caso os investimentos do FUNDOS em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos) ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

**Art. 10º** - A ADMINISTRADORA poderá, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e independentemente de anuência dos cotistas ou da Assembleia Geral, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDOS:

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

I. Realizar melhorias e investimentos nos Ativos Imobiliários investidos;

II. Decidir pela celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos celebrados com locatários, prestadores de serviço e outros pertinentes aos empreendimentos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para ou do patrimônio do **FUNDO**;

IV. Observada a legislação vigente, alugar, arrendar, de qualquer outra forma explorar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - As aquisições e alienações realizadas pela **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, serão de acordo com a legislação em vigor, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não atenda a Política de Investimento descrita neste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá, mediante prévia recomendação do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, poderá ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

<p><u>Página</u> 000020/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Parágrafo 4º - Observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, o **FUNDO** poderá realizar acessões, reformas, melhorias ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica ou eventual comercialização.

Parágrafo 5º - A **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, conforme permitido pela regulamentação aplicável.

Parágrafo 6º - O **FUNDO** poderá alienar livremente os Ativos e os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos) integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - Observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, ou por qualquer outro motivo, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 9º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** ("Ativos de Liquidez"), a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender às suas necessidades de liquidez.

## **CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 11º** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS**

**Art. 12º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Art. 13º** - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das cotas.

**Art. 14º** - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**Art. 15º** - O **FUNDO** emitiu 742.000 (setecentas e quarenta e duas mil) cotas, integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de R\$ 74.200.000,00 (setenta e quatro milhões e duzentos mil reais), correspondente a 742.000 (setecentas e quarenta e duas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada.

**Art. 16º** - As distribuições públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas pela **ADMINISTRADORA** ou por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários a ser(em) definida(s) oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

Parágrafo 1º - A subscrição de cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Adicionalmente ao boletim de subscrição e previamente à subscrição das cotas, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento em cotas do **FUNDO**, descritos no prospecto, se houver, e no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento, descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá declarar que é Investidor Profissional, sendo que tal declaração poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM e na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com a publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), o qual será arcado pelos subscritores das cotas no âmbito da distribuição primária das cotas.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo anterior, não serão cobradas pelo **FUNDO** taxas de ingresso ou de saída.

**Art. 17º** - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV deste Regulamento.

**Art. 18º** - Caso (i) a **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, entenda pertinente para fins de cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO** e, (ii) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do **FUNDO** estejam alocados em Ativos, a **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas ao montante adicional máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), devendo, ainda, observar o disposto nos incisos do Parágrafo 1º, a seguir.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela **ADMINISTRADORA**, observado o limite do Capital Autorizado, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

número de cotas emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou (ii) a perspectiva de rentabilidade do **FUNDO** em determinado período, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o valor de emissão de novas cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, conforme recomendação do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data informada no anúncio de início ou em fato relevante divulgado pelo **FUNDO**, ou, se for o caso, conforme procedimento estabelecido pela B3, não sendo permitidas cotas fracionárias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas, na forma especificada nos documentos da oferta; e

VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

<u>Página</u> 000025/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Parágrafo 2º - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato da **ADMINISTRADORA** que deliberou pela nova oferta ou em ata de Assembleia Geral de cotistas, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá realizar emissões privadas de cotas, nos termos previstos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do **FUNDO** a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

**Art. 19º** - As cotas de cada nova emissão do **FUNDO** poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição ou via chamada de capital, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 1º deste Artigo, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso e conforme aplicável, e na forma deste Regulamento e do artigo 11 da Instrução CVM 472, não sendo permitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 1º - A critério da **ADMINISTRADORA**, observados a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, os termos da aprovação de cada nova emissão e a regulamentação aplicável, poderá ser admitida a integralização de cotas em Ativos Imobiliários, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 3º deste Artigo e observados o artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472, bem como a Política de Investimento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A integralização de que trata o Parágrafo 1º, acima, deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

<p><u>Página</u> 000026/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Parágrafo 3º - As cotas de cada nova emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso e se aplicável.

**Art. 20º** - Uma vez totalmente integralizadas, as cotas do **FUNDO** poderão ser negociadas pelos cotistas, em mercado organizado ou fora dele, nos termos deste Artigo e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 1º - Os cotistas não terão direito de preferência na aquisição das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 2º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial quanto às disposições relativas à Política de Investimento.

Parágrafo 3º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na referida Instrução.

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 21º** - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, enumeradas, exemplificativamente, no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, em especial:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a serem pagos na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** e desde que o **FUNDO** tenha lucro distribuível, nos termos da regulamentação aplicável, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 2º e 3º, acima, a **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, poderá reter, total ou

<p><u>Página</u> 000028/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentadas pela **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições relativas ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 2º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

## **CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Art. 22º** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;
- II. Providenciar a averbação, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições determinadas pelo artigo 72 da Lei nº 8.668/1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- e) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e, pois, da comunhão de interesses dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA** ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XVII. Para as ofertas de cotas do **FUNDO** cuja integralização venha a ser realizada a prazo, realizar chamadas de capitais aos Cotistas do **FUNDO**, conforme as solicitações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e nos termos dos compromissos de investimento que venham a ser firmados com os cotistas;

XVIII. Realizar novas emissões de cotas, até o limite do Capital Autorizado, conforme solicitações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

XIX. Observar as recomendações e solicitações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria Especializada;

XX. Representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, de acordo com a recomendação do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, em todas as deliberações, reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XXI. Exercer o direito de voto em deliberações, reuniões ou assembleias no âmbito das SPE integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme orientação de voto do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** sobre a deliberação em questão;

XXII. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

XXIII. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do **FUNDO**;

XXIV. Informar imediatamente ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o **FUNDO**;

XXV. Comunicar o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo **FUNDO**, para que este forneça recomendações e os subsídios necessários para que a **ADMINISTRADORA** defenda os interesses do **FUNDO**, observada as recomendações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;

XXVI. Efetuar o pagamento da remuneração do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** (conforme definida no Contrato de Consultoria Especializada) pelos serviços de consultoria especializada descritos no Artigo 24º deste Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada, assim como da Taxa de Performance (abaixo definida);

XXVII. Manter, a todo tempo, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** informado de qualquer fato relevante relativo ao **FUNDO** que venha a ser de seu conhecimento, colaborando com o **CONSULTOR**

<u>Página</u> 000032/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

**IMOBILIÁRIO** no sentido de fornecer e obter todas as informações ou dados que lhe sejam eventualmente solicitados;

XXVIII. Fornecer dados e informações solicitadas pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** necessárias à elaboração de relatório gerencial periódico ou não e outros materiais de comunicação aos cotistas e ao mercado; e

XXIX. Cumprir fielmente os termos e condições do presente Regulamento, do Contrato de Consultoria Especializada e da legislação aplicável.

**Art. 23º** - Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes e neste Regulamento, caberá ao **GESTOR**, as seguintes atribuições:

I. Gerir o caixa do **FUNDO**, o que inclui decidir sobre o investimento, o desinvestimento e o reinvestimento de recursos do **FUNDO** em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do **FUNDO** e as recomendações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, quando aplicável;

II. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

III. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do **FUNDO**;

IV. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, quando aplicável;

V. Fornecer dados e informações solicitadas pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** necessárias à elaboração de relatório gerencial periódico ou não e outros materiais de comunicação aos cotistas e ao mercado; e

<u>Página</u> 000033/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

VI. votar, se aplicável, em deliberações, reuniões ou assembleias no âmbito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

**Art. 24º** - Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes, neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada, caberá ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, as seguintes atribuições:

- I. Identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o procedimento operacional descrito no Contrato de Consultoria Especializada;
- II. Recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e alienação de Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- III. Recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos do **FUNDO**;
- IV. Recomendar à **ADMINISTRADORA** a cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou o desconto, no mercado financeiro, de títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza;
- V. Recomendar à **ADMINISTRADORA** na celebração de contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

VI. Recomendar à **ADMINISTRADORA** na aquisição de instrumentos derivativos, exclusivamente para proteção patrimonial e cuja exposição esteja limitada ao patrimônio líquido do **FUNDO**;

VII. Recomendar à **ADMINISTRADORA** na realização de chamadas de capitais aos cotistas, para as ofertas de cotas do **FUNDO** cuja integralização venha a ser realizada a prazo, nos termos previstos nos compromissos de investimento que venham a ser celebrados com os cotistas do **FUNDO**;

VIII. Recomendar à **ADMINISTRADORA** na realização de novas emissões de cotas, até o limite do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;

IX. Após atingir o Capital Autorizado, solicitar à **ADMINISTRADORA** a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas visando a aprovação de novas emissões de cotas pelo **FUNDO**;

X. Recomendar à **ADMINISTRADORA** a contratação de distribuidores e outros prestadores de serviços necessários à realização de novas emissões de cotas do **FUNDO**, cujo pagamento será realizado pelos cotistas, mediante a cobrança do Custo Unitário de Distribuição descrito neste Regulamento;

XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos do Fundo, fiscalizando os Ativos Imobiliários *in loco*, quando necessário;

XII. Sugerir à **ADMINISTRADORA** a realização de modificações no Regulamento;

XIII. Acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver, sempre que possível, relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, direta ou indiretamente, o patrimônio do **FUNDO**;

XIV. Discutir propostas de locação dos Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XV. Monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;

XVI. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;

<u>Página</u> 000035/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

XVII. Enviar mensalmente à **ADMINISTRADORA**, até o dia 07 de cada mês, relatório gerencial sobre as operações do **FUNDO**, contemplando as principais informações dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, de forma a subsidiar a elaboração, pela **ADMINISTRADORA**, dos Informes Mensais, Trimestrais e Anuais previstos na Instrução CVM 472;

XVIII. Representar o **FUNDO**, mediante o recebimento de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** nesse sentido, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo, em assembleias das SPE e/ou dos Outros Ativos, conforme aplicável;

XIX. Recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização através do do investimento em expansões e desenvolvimento imobiliário; e

XX. Quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das cotas do **FUNDO**.

**Art. 25º.** As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores ([www.bancoplural.com](http://www.bancoplural.com)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

**Art. 26º** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA, GESTOR** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;

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

<p><u>Página</u> 000037/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

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

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

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento ou na regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

**Art. 27º** - Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida uma taxa de administração à **ADMINISTRADORA**, em quantia equivalente a ("Taxa de Administração"):

Parágrafo 1º - Durante os primeiros 90 dias ("Prazo de Transição") de vigência desde regulamento, será cobrado do fundo uma taxa de administração no valor de 0,48% (zero vírgula quarenta e oito por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

<u>Página</u> 000038/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

**Parágrafo 2º - Após o Prazo de Transição, a taxa de administração seguirá as seguintes regras:**

I. Independentemente de o **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passará a ser de 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, enquanto o **FUNDO** possuir valor de mercado igual ou inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

II. Independentemente de o **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passará a ser de 0,85% (zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, enquanto o **FUNDO** possuir valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

III. Independentemente de o **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passará a ser de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, enquanto o **FUNDO** possuir valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e

IV. Deverá ser observado o valor mínimo mensal de 80.000,00 (oitenta mil reais) uma vez transcorrido o Prazo de Transição, valor esse que será atualizado anualmente, a partir da vigência desde regulamento, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**Parágrafo 3º - A Taxa de Administração, calculada diariamente na forma do caput deste Artigo, será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços,**

<b>Página</b> <b>000039/000061</b>  <b>Registro Nº</b> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de capital no **FUNDO**.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

**Art. 28º** - O **FUNDO** pagará ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** uma taxa de performance, que será calculada e paga por Cota ("Taxa de Performance" ou "TP"), de acordo com a fórmula abaixo:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DYBenchmark)]$$

Sendo:

**CB** = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário das Cotas do **FUNDO** no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior

**DY** = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividido pela **CB**.

**DYBenchmark** = *Dividend Yield Benchmark*, equivalente a 5,0% (cinco por cento) ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

Parágrafo 1º - Caso o **DYBenchmark** seja maior do que o **DY** apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 2º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou

<p><u>Página</u> 000040/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 3º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde o início da vigência deste regulamento até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 4º - O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** poderá optar, a seu exclusivo critério, por receber os pagamentos devidos a título de Taxa de Performance em parcelas, que podem ser mensais e sucessivas, ao invés de parcela única, sendo certo que, caso o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** opte pelo parcelamento da Taxa de Performance, as parcelas não serão corrigidas e as regras descritas no Parágrafo 10º deste Artigo não serão aplicáveis.

Parágrafo 5º - A Taxa de Performance será paga até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao término do período de apuração. Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Parágrafo 6º - O cálculo da Taxa de Performance será realizado pela **ADMINISTRADORA**, que deverá encaminhar uma prévia da planilha de cálculo para aprovação do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** com, no mínimo, 10 (dez) dias úteis de antecedência à data de fechamento do período de apuração da Taxa de Performance contemplando o valor estimado para pagamento. O valor final de apuração será atualizado e enviado pela **ADMINISTRADORA** para aprovação final pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, em até 1 (um) Dia Útil após o fechamento do período de apuração da Taxa de Performance.

Parágrafo 7º - No que se refere à Taxa de Performance, deve-se observar, adicionalmente, o disposto a seguir:

I. A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: (a) quando da liquidação antecipada do **FUNDO**; ou (b) quando da destituição do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas neste Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada; ou (c) quando da modificação deste Regulamento que reduza a Taxa de

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

Performance ou modifique sua forma de cobrança, sendo que, nas hipóteses das alíneas “a”, “b” e “c”, todas deste inciso I, a cobrança será realizada quando da precificação da cota após a obtenção da avaliação referida no inciso II, a seguir; e

II. Nos casos definidos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso I, acima, a **ADMINISTRADORA** deverá contratar, às expensas do **FUNDO**, um laudo de avaliação realizado por uma empresa especializada de primeira linha definida de comum acordo entre a **ADMINISTRADORA** e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, para atribuir valor aos ativos do **FUNDO**. O resultado dessa avaliação será usado para atualizar o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** (“**PL Atualizado**”), independentemente de deliberação da Assembleia Geral, e, conseqüentemente, determinar o valor da Taxa de Performance, que, neste caso, será cobrada e deverá ser paga assim que o **FUNDO** possua caixa para tanto, conforme regra descrita no Parágrafo 10º deste Art. 28, sendo que, a fórmula de cálculo da Taxa de Performance nestes casos será:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})] + 20\% \times [(PL / QC) - CB]$$

CB = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário por Cota do **FUNDO** no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividida pela CB.

DYBenchmark = *Dividend Yield Benchmark*, equivalente a 5,00% (cinco por cento) ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

PL = Valor de Venda dos Ativos do **FUNDO** no caso definido na alínea “a” do inciso I deste Parágrafo; ou PL atualizado nos casos definidos na alínea “b” e “c” do inciso I deste Parágrafo.

QC = Quantidade de cotas do **FUNDO**.

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

III. No caso definido na alínea “b” do inciso I, acima, o **FUNDO** deverá pagar, adicionalmente, por conta da destituição do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** sem justa causa, uma multa em valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da remuneração a ser recebida pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** nos próximos 12 (doze) meses considerando constante o valor de mercado do **FUNDO** da data da Assembleia, conforme regra descrita no Parágrafo 10º deste Art. 28.

IV. No caso definido na alínea “b” do inciso I, acima, o **FUNDO** deverá cumprir o prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data da Assembleia até a efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Especializada, sendo que o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** deverá exercer suas atribuições descritas no Contrato de Consultoria Especializada e neste Regulamento e receber a respectiva remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga de forma *pro rata temporis*, nos termos ora descritos.

Parágrafo 8º - O pagamento da Taxa de Performance, nos termos dos incisos I, II e III do Parágrafo 7º, será calculado de forma *pro rata die* para quitação dos valores devidos ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**. Ainda, tais valores devidos ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, serão pagos em 01 (uma) ou em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, na(s) próxima(s) data(s) de pagamento de rendimentos aos Cotistas, corrigidas conforme regra descrita no Parágrafo 10º deste Art. 28 e desde que o **FUNDO** possua caixa para tanto. Assim, a quantidade de parcelas de pagamento ora mencionada, poderá ser aumentada, caso o **FUNDO** não possua caixa suficiente para realizar tais pagamento em até 12 (doze) parcelas.

Parágrafo 9º - Para efeito de cálculo da variação acumulada do IPCA, será considerada a variação acumulada deste índice ocorrida entre as datas de cada cobrança da Taxa de Performance, conforme o caso, calculada tal variação *pro rata die*, utilizando-se sempre o índice relativo ao mês imediatamente anterior a cada um daqueles eventos.

Parágrafo 10º - A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais (“SELIC”) desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

<p><u>Página</u> 000043/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Parágrafo 11º - Na ausência de apuração ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para sua apuração ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal.

Parágrafo 12º - As parcelas da Taxa de Performance a que faz jus o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, inclusive nas hipóteses previstas no inciso I do Parágrafo 7º deste Artigo, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

**Art. 29º** O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** fará jus a uma taxa de reestruturação do portfólio de imóveis equivalente a 2% (dois por cento) do valor de venda dos imóveis integrantes do **FUNDO** no início da vigência deste regulamento ("Imóveis Iniciais"), acrescida de 20% (vinte por cento) sobre o ganho obtido na alienação ou venda de quaisquer Imóveis Iniciais da parcela que exceder o valor de R\$2.500/m<sup>2</sup> aplicado sobre a área ABL. ("Taxa de Reestruturação do Portfólio")

Parágrafo Único - Para fins de metodologia de cálculo da Taxa de Reestruturação do Portfólio, será considerado o ganho na alienação dos imóveis a diferença positiva entre o valor de R\$2.500/m<sup>2</sup> aplicado sobre a área ABL e o valor efetivo recebido de cada alienação.

## **CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 30º** - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, em todos os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, 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.

<u>Página</u> 000044/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

## CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

**Art. 31º** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do presente Regulamento, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º deste Artigo;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo o disposto no Artigo 18 deste Regulamento (Capital Autorizado);
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não for previsto e disciplinado no presente Regulamento;
- VII. Observado o previsto no Artigo 19, acima, alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. 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;
- X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

<u>Página</u> 000045/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance;

XIV. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**; e

XV. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias, após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração deste Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos 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 onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e ce convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo a respectiva alteração ser comunicada aos cotistas, na hipótese do item (i) ou item (ii), no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiver sido implementada, e, na hipótese do item (iii), imediatamente, nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472; e (iv) para

<u>Página</u> 000046/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

inclusão dos Suplementos anexos, que tratam dos dados finais resumidos de cada distribuição de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

**Art. 32º** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** também convocará a Assembleia Geral por solicitação (i) de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, (ii) do representante dos cotistas ou (iii) do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo 4º - 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 à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

<p><u>Página</u> 000047/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Parágrafo 6º - O percentual referido no Parágrafo 4º deverá ser calculado com base nas participações constantes no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

**Art. 33º** - Conforme legislação vigente, a **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais (i) por meio de sua página na rede mundial de computadores; e (ii) através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

<p><u>Página</u> 000048/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

**Parágrafo 3º** - Caso os cotistas ou o representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 31, acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos no Artigo 32, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 31, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 34º** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º, abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 1º** - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 30, acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 2º** - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicado no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 3º** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigida pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal, observado que:

- I. para as matérias de Assembleias Gerais extraordinárias, os cotistas terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e,

<u>Página</u> 000049/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

II. para as matérias de Assembleias Gerais ordinárias, os cotistas terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas poderão votar por qualquer meio, escrito ou eletrônico, presencialmente ou a distância, nos termos do que for disciplinado no respectivo ato de convocação ou consulta, conforme permitido neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo 33 e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 8º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA**, incluindo a corretora à qual esteja vinculado, atualizadas a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado.

**Art. 35º** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** 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 cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração

<p><u>Página</u> 000050/000061</p> <p><u>Registro N°</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput* deste Artigo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** 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 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 36º** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, observado o disposto no Parágrafo 5º do Artigo 33 deste Regulamento.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

<p><u>Página</u> 000051/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

**Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:**

I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

**Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo 2º deste Artigo quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no referido Parágrafo 2º; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, 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; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/1.976” ou “Lei de Sociedades Anônimas”), conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.**

### **CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 37º - A Assembleia Geral de cotistas do FUNDO poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.**

**Parágrafo 1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas;  
ou

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

Parágrafo 2º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano, a encerrar-se na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

<p><u>Página</u> 000053/000061</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.386.227 28/01/2020</p>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472.

#### **CAPÍTULO XIV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 38º** - O **FUNDO** será dissolvido e liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para tanto ou na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**Art. 39º** - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis da data da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente para substituição da **ADMINISTRADORA** ou não delibere sobre a liquidação do **FUNDO**; ou

b) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**.

**Art. 40º** - No caso de dissolução e liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**, na forma e prazo recomendados pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou de acordo com o quanto deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o Parágrafo 1º do Artigo 39 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, a dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

## CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

**Art. 41º** - Os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o artigo 16 da Lei nº 8.668/1.993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por LH, CRI, LCI e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do Imposto de Renda, de acordo com a Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 8.668/1.993.

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

**Art. 42º** - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros FII sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

**Art. 43º** - 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 cotas do **FUNDO** em circulação, o **FUNDO** será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1.999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/1.999").

**Art. 44º** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o artigo 16 da Lei nº 8.668/1.993.

#### *Tributação dos cotistas do FUNDO*

**Art. 45º** - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, em conformidade com a Lei Federal nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, conforme alterada ("Lei nº 11.033/2.004"), o cotista pessoa física, observado o Parágrafo 2º, a seguir, ficará isento do Imposto de Renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o benefício descrito no Parágrafo 1º não será concedido ao cotista pessoa física que, individualmente, for titular de cotas que representem percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

**Art. 46º** - Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas do **FUNDO**, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos cotistas;
- II. de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

**Art. 47º** - A **ADMINISTRADORA** não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Parágrafo Único - O disposto neste Capítulo XV não esgota, nem pretende esgotar, todas as regras e o tratamento tributário aplicáveis ao **FUNDO** e a cada cotista. Dessa forma, o cotista, antes da tomada de sua decisão de investimento em cotas do **FUNDO**, deverá proceder a sua própria avaliação fiscal, contratando, se for o caso, terceiro habilitado para assessorá-lo.

## **CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 48º** - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

**Art. 49º** - Em vista da natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe

<u>Página</u> 000057/000061  <u>Registro Nº</u> <b>5.386.227</b> <b>28/01/2020</b>	Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>5.386.227</b> em <b>28/01/2020</b> e averbado no registro nº 5337645/18 neste <b>4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98	

Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Art. 50º** - O direito de voto do **FUNDO** em reuniões ou assembleias das sociedades investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, de acordo com a Política de Voto da **ADMINISTRADORA**, disponível para consulta em sua página na rede mundial de computadores ([www.bancoplural.com](http://www.bancoplural.com)), observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, sempre que o exercício do direito de voto referir-se a imóvel integrante, direta ou indiretamente, da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**Art. 51º** - As informações ou documentos referidos na Seção I e na Seção II do Capítulo VII da Instrução CVM 472 poderão ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Art. 52º** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de cotistas coincidir com um dia que não seja útil, nos termos do Parágrafo Único deste Artigo, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente.

Parágrafo Único - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 53º** - As aplicações realizadas pelos cotistas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, bem como de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado ou grupo econômico da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, e, ainda, com qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Página  
000058/000061

Registro Nº  
**5.386.227**  
**28/01/2020**

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

**Art. 54º** - Este Regulamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**Art. 55º** - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Regulamento.

**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

• • • •

## ANEXO I AO REGULAMENTO DO NEWPORT RENDA URBANAFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO

A aquisição das participações nos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO** estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- i. avaliação das características do imóvel que venha a ser direta ou indiretamente adquirido e da região na qual está situado;
- ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- iii. o histórico de resultados;
- iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
- v. as viabilidades econômica e financeira; e
- vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Os imóveis deverão estar localizados no território Brasileiro.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, quanto em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos Ativos investidos, captados através de emissão de novas cotas do **FUNDO** e/ou através de operações de securitização e outras modalidades que venham a ser previstas na regulamentação.

Para recomendar a aquisição de um Ativo Imobiliário à **ADMINISTRADORA**, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** deverá realizar análise qualitativa e/ou quantitativa (i) do imóvel; (ii) do locatário, caso aplicável; (iii) do contrato de locação, caso aplicável; e (iv) da rentabilidade ajustada aos riscos do

Página  
000060/000061

Registro Nº  
5.386.227  
28/01/2020

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.386.227** em **28/01/2020** e averbado no registro nº 5337645/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

• • • •

investimento. Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Protocolo nº 297.376 de 28/01/2020 às 11:04:30h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº 5.386.227 em 28/01/2020 e averbado no registro nº 5337645/18 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 363,11	R\$ 103,51	R\$ 70,82	R\$ 19,08	R\$ 25,17	R\$ 17,68	R\$ 7,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 606,98

## ANEXO II AO REGULAMENTO DO

### NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### MODELO DE SUPLEMENTO DE NOVA EMISSÃO DE COTAS

Exceto se aqui disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos desta emissão de cotas do **FUNDO**.

<b>Volume total:</b>	R\$ [ ] ([ ] reais).
<b>Séries:</b>	[ ]
<b>Quantidade de cotas:</b>	[ ] ([ ]) cotas.
<b>Lote Adicional:</b>	[ ]
<b>Preço de emissão:</b>	R\$ [ ] ([ ] reais) por cota.
<b>Preço de subscrição:</b>	R\$ [ ] ([ ] reais) por cota.
<b>Forma de integralização:</b>	[ ]
<b>Distribuição parcial e volume mínimo:</b>	Será admitida a distribuição parcial, observado o número mínimo de [ ] ([ ]) cotas, totalizando o volume mínimo da oferta de R\$ [ ] ([ ] reais), para a manutenção desta emissão.
<b>Aplicação mínima por investidor:</b>	[ ]
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Forma de Distribuição:</b>	[ ]
<b>Público-alvo da oferta:</b>	[ ]
<b>Período de colocação:</b>	[ ]
<b>Coordenador Líder:</b>	[ ]