

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA SANTA

### CATARINA – FII

CNPJ/MF em fase de obtenção

#### CAPÍTULO UM – DEFINIÇÕES

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento e em seu anexo, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo Um, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento e/ou em seus Anexos, no singular ou no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo Um aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

- “Administradora”:** é a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
- “ANBIMA”:** é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais.
- “Assembleia Geral de Cotistas”:** é a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada nos termos deste Regulamento.
- “Ativos”:** significa os Ativos-Alvo e os Outros Ativos, quando considerados em conjunto.
- “Ativos-Alvo”:** significa os seguintes ativos: **(i)** ações de sociedades registradas na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos da regulamentação aplicável, **(ii)** debêntures emitidas por

emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472/08, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** ações ou cotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, nos termos da regulamentação aplicável; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participação constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08; **(v)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472/08; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(vii)** cotas de FII; **(viii)** CRI; **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472/08; **(x)** letras hipotecárias; **(xi)** letras de crédito imobiliário; **(xii)** letras imobiliárias garantidas; **(xiii)** 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, conforme Instrução CVM 472/08; e **(xiv)** imóveis comerciais ou residenciais para fins de incorporação imobiliária, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades.

“B3”:  
é a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.

“BACEN”:  
é o Banco Central do Brasil.

“CNPJ/MF”:  
é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.

“Código Civil”:  
significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código de Processo Civil”:  
significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“Contrato de Gestão”:  
significa o “*Contrato de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII e Outras Avenças*”, firmado entre o Fundo, a EQI e a FL2, por meio do qual o Fundo

contratou os Gestores para a prestação dos serviços de gestão de Ativos nos termos deste Regulamento.

“Cotas”: significa as cotas de emissão do Fundo, de série única, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

“Cotas da Primeira Emissão”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.2 deste Regulamento.

“Cotistas”: significa os titulares de Cotas.

“CRI”: são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

“CVM”: é a Comissão de Valores Mobiliários.

“Desenquadramento Passivo Involuntário”: significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade dos Gestores, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.

“Dia Útil”: significa 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.

“Dividendo Obrigatório”: tem o significado constante da Cláusula 10.1.1.

“Emissões Autorizadas”: significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), a serem aprovadas pela Administradora, mediante solicitação dos Gestores em conjunto, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, conforme previsto na Cláusula 8.1 deste Regulamento.

“EQI”: significa a **EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o número 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 junho de 2019.

- “Fundo”:** é o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**.
- “FII”:** significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08.
- “FL2”:** significa a **FL2 Partners Gestora De Recursos Ltda.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, conj. 185 e 186, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.771.772/0001-49, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.284 de 18 de novembro de 2021.
- “Gestores”:** significa, em conjunto e indistintamente, a EQI e a FL2.
- “IGP-M”:** o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
- “Instituições Financeiras Autorizadas”:** qualquer uma dentre as seguintes: **(i)** Itaú Unibanco S.A.; **(ii)** Banco Bradesco S.A.; **(iii)** Caixa Econômica Federal; **(iv)** Banco do Brasil S.A. e **(v)** Banco Santander (Brasil) S.A.
- “Instrução CVM 472/08”:** é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
- “Instrução CVM 555/14”:** é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
- “Investidores Qualificados”:** aqueles assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
- “Lei nº 8.668/93”:** é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Limite de Concentração”: significa o limite de concentração conforme disposto na Cláusula 4.4 deste Regulamento.

“Outros Ativos”: significa os seguintes ativos:

- I - cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- II – títulos de emissão do BACEN;
- III – certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de renda fixa de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- IV - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- V – operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

“Política de Investimentos”: são as práticas de investimento dos recursos do Fundo observadas pela Administradora e pelos Gestores, aplicadas aos Ativos, conforme descritas no Capítulo Quatro do presente Regulamento.

“Regulamento”: significa este regulamento do Fundo.

“Reserva de Contingência”: tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.6 deste Regulamento.

“Resolução CVM 160”: significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

“Taxa Total de Administração”: tem o significado atribuído na Cláusula 14.1 deste Regulamento.

“Taxa de Gestão”: tem o significado atribuído na Cláusula 14.2 deste Regulamento.

“Taxa de Performance”: tem o significado atribuído na Cláusula 14.3 deste Regulamento.

## **CAPÍTULO DOIS – FUNDO**

**2.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA SANTA CATARINA – FI** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com

prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis por até 1 (uma) vez, pelo período de 2 (dois) anos, a exclusivo critério dos Gestores independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**2.2.** O Fundo é destinado a Investidores Qualificados e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

**2.3.** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

### **CAPÍTULO TRÊS - OBJETO DO FUNDO**

**3.1.** O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Outros Ativos, com maior concentração no Estado de Santa Catarina, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

**3.2.** As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer dos Gestores, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

### **CAPÍTULO QUATRO - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**4.1.** Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, por recomendação dos Gestores, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos Ativos.

**4.2.** Tendo em vista que o Fundo investirá em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

**4.3.** Observado o disposto na Cláusula 4.4 abaixo, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em Outros Ativos.

**4.4.** O Fundo deverá ter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável (“Limite de Concentração”).

**4.4.1.** Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo.

**4.4.2.** Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou qualquer dos Gestores e partes a eles relacionadas, nos termos da Cláusula 12.3 deste Regulamento.

**4.4.3.** O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

**4.5.** A Administradora e os Gestores poderão, conforme aplicável, observadas suas respectivas atribuições previstas neste Regulamento e no Contrato de Gestão, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

(ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e

(iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

**4.5.1.** É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à Administradora e aos Gestores, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos.

**4.5.2.** O Fundo não realizará operações em mercados de derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas em Bolsa de Valores ou de Mercadorias e Futuros, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

**4.5.3.** O Fundo não realizará operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

**4.5.4.** O Fundo poderá contratar empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição de tomador ou prestador, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usadas para prestar garantias de operações próprias.

**4.6.** Os Gestores, em conjunto, observado o disposto no Contrato de Gestão, poderão praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte os imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo para quaisquer terceiros; e

(ii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo;

**4.6.1.** Para fins de realização das negociações descritas na Cláusula acima, os Gestores deverão estabelecer com clareza os critérios a serem observados em tais negociações, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação e/ou arrendamento dos Ativos-Alvo em questão, observada a Política de Investimentos.

**4.6.2.** O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de Ativos do Fundo com o objetivo de conservá-los, bem como aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

**4.7.** Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: (i) execução de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

**4.8.** Os bens imóveis a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de avaliação prévia por empresa especializada, na forma do artigo 45, parágrafo 4º da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderá ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

**4.9.** A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelos Gestores, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

**4.9.1.** Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (ii) e (iii) da Cláusula 4.5 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, a Administradora e os Gestores, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

**4.9.2.** A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo quando ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

**4.10.** Os Gestores terão 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de encerramento de cada emissão de Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, observadas as competências previstas no Contrato de Gestão.

**4.10.1.** Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito na Cláusula 4.10 acima, os Gestores não tenham realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, um dos Gestores deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

## **CAPÍTULO CINCO – COTAS DO FUNDO**

**5.1.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

**5.1.1.** O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto na Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021.

**5.1.2.** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

**5.1.3.** Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

**5.1.4.** Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

**5.1.5.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**5.1.6.** As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A colocação de Cotas para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem registradas eletronicamente na B3.

**5.1.7.** O titular de Cotas:

**(i)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

**(ii)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

**(iii)** está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

**5.1.8.** As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

**(i)** quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM; ou

**(ii)** quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

**5.1.9.** Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) e (ii) da Cláusula 5.1.8 acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

**5.1.10.** Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Cotas, o patrimônio

líquido do Fundo será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas, sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 abaixo, caso aplicável, e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO SEIS - EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**6.1.** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 abaixo, no montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única.

**6.1.1.** A primeira emissão de Cotas será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático e distribuída nos termos da Resolução CVM 160, em especial, os artigos 26, 27 e 86 da referida Resolução.

**6.1.2.** As Cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas da Primeira Emissão"), bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso.

**6.1.3.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, nos termos do artigo 73 e seguintes da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 70.000 (setenta mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões reais), sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 abaixo. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante acima não seja colocado no âmbito da oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

## **CAPÍTULO SETE - OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS**

**7.1.** As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso.

**7.1.1.** Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas.

**7.1.2.** O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

**7.1.3.** Durante a fase de oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento, do prospecto e da lâmina da oferta das Cotas, conforme aplicável, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo e à Política de Investimentos, e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, da Taxa Total de Administração devida, da Taxa de Performance, da Taxa de Gestão devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

**7.2.** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor **(i)** assinará o boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas; e **(ii)** receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do termo de adesão ao regulamento, deverá declarar a sua condição de Investidor Qualificado e atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento.

**7.3.** As Cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160, conforme aplicável.

**7.4.** As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita no Capítulo Dez abaixo.

**7.5.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer Investidor Qualificado, ficando desde já ressalvado que:

(i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo,

por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**7.5.1.** A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 7.5 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

**7.6.** Poderá ser cobrada dos investidores das ofertas públicas de Cotas, uma taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo sobre o preço de emissão unitário das respectivas Cotas, a qual será utilizada para pagamento de custos da oferta, inclusive a taxa de registro da oferta junto à CVM, sendo certo que eventual saldo positivo da referida taxa de distribuição primária será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

## **CAPÍTULO OITO - NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**8.1.** Na medida em que os Gestores identifiquem a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08 a este Regulamento, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar a taxa de distribuição primária prevista na Cláusula 7.6 acima, em uma ou mais séries, a critério da Administradora, mediante solicitação dos Gestores em conjunto neste sentido, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.1 abaixo. A Administradora poderá, por ato próprio, mediante solicitação dos Gestores em conjunto neste sentido, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

**8.1.1.** Na hipótese de qualquer Emissão Autorizada, nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

**8.1.2.** Para os fins do disposto nesta Cláusula 8.1, “termos e condições” significa a

possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade, a existência de taxa de distribuição primária e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

**8.1.3.** Na hipótese de emissão de novas Cotas (inclusive uma Emissão Autorizada), o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite de Emissões Autorizadas, caberá aos Gestores, em conjunto, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, observada a recomendação dos Gestores.

**8.1.4.** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte, observada a legislação aplicável. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

**8.2.** No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta dos Gestores, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

**(i)** o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;

**(ii)** aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;

- (iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observado a regulamentação em vigor;
- (iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- (v) observado o inciso (viii) abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos classificados como de renda fixa realizadas no período;
- (vi) 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 um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;
- (vii) é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160; e
- (viii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

## **CAPÍTULO NOVE - TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**9.1.** Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas ou do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da Administradora em conjunto com os Gestores, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

## **CAPÍTULO DEZ - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**10.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe a Cláusula 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício

social findo.

**10.1.1.** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos de investimento imobiliário, com base em balanço semestral dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Dividendo Obrigatório”).

**10.1.2.** Ao longo de cada semestre, poderá ser divulgada ao mercado a distribuição de resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos de investimento imobiliário, a critério dos Gestores, de comum acordo com a Administradora, até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência”), o qual poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na data da distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Dividendo Obrigatório.

**10.1.3.** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Dividendo Obrigatório e que não tenham sido distribuídos nos termos da Cláusula 10.1.1 acima serão, a critério dos Gestores, em comum acordo com a Administradora:

- (i) reinvestidos nos Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério dos Gestores, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das datas em que forem distribuídos resultados; e/ou
- (ii) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(a)** de deliberação dos Cotistas; **(b)** de liquidação do Fundo; e/ou **(c)** descritas a Cláusula 10.1.7.

**10.1.4.** O percentual mínimo a que se refere a Cláusula anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**10.1.5.** Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 10.1.1 acima os titulares de Cotas no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**10.1.6.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência, a critério dos Gestores, em conjunto (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos

rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Outros Ativos.

**10.1.7.** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**10.1.8.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**10.1.9.** As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefício de todos os Cotistas, de forma proporcional.

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

**10.1.11.** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada data de apuração prevista na Cláusula 10.1.1 acima.

## **CAPÍTULO ONZE – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA**

**11.1.** O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006. O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da Administradora indicado abaixo: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

**11.1.1.** A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as competências dos Gestores dispostas neste Regulamento e no Contrato de Gestão, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**11.1.2.** Os poderes constantes desta Cláusula são outorgados à Administradora pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista

no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

**11.1.3.** A Administradora 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 lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

**11.1.4.** 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, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

**11.1.5.** A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

**11.1.6.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1.5 acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos serão realizados, praticados e/ou exercidos pelos Gestores em conjunto.

**11.1.7.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos/recebidos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**11.2.** O Fundo é gerido pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o número 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 junho de 2019 e pela **FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, conj. 185 e 186, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04533-014, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.771.772/0001-49, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.284 de 18 de novembro de 2021, contratadas pela Administradora, em nome do Fundo, para realizar a gestão dos Ativos, tendo, a Administradora, delegado aos Gestores amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive adquirir e alienar Ativos, observadas as atribuições previstas neste Regulamento e no Contrato de Gestão. O Fundo, por meio da Administradora e deste Regulamento, constituiu os Gestores como seus representantes legais perante terceiros para o cumprimento das respectivas atribuições delegadas nos termos deste Regulamento.

**11.2.1.** Os Gestores, prestarão seus serviços ao Fundo de forma conjunta e compartilhada, sendo certo que observarão a Política de Investimento do Fundo, bem como os limites previstos neste Regulamento, sendo estes solidariamente responsáveis por seus atos de gestão.

**11.2.2.** A estrutura de gestão compartilhada prevista na Cláusula 11.2.1 acima é benéfica ao Fundo, uma vez que visa a especialização de cada Gestor em seu ramo de atuação, culminado em uma maior expertise na escolha dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. Não obstante referida estrutura ser benéfica ao Fundo, destaca-se que a realização de operações por mais de um prestador de serviços pode implicar maiores controles para o monitoramento do enquadramento da carteira do Fundo.

**11.2.3.** No caso de decisões de investimento conflitantes entre os Gestores, a Administradora deverá atuar como árbitra.

**11.2.4.** Os Gestores têm amplos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, observado o disposto no Contrato de Gestão, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**11.3.** É vedado à Administradora, aos Gestores e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à Administradora, aos Gestores e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**11.4.** O Fundo não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado caso os Gestores e a Administradora entendam que tal contratação é necessária.

**OS GESTORES DESTA FUNDO ADOTAM POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINAM OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DOS GESTORES EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO. AS POLÍTICAS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO DOS GESTORES ESTÁ DISPONÍVEL NO [WWW.EQIASSET.COM.BR](http://WWW.EQIASSET.COM.BR) E NO [HTTPS://FL2PARTNERS.COM.BR/](https://FL2PARTNERS.COM.BR/).**

## **CAPÍTULO DOZE - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES**

**12.1.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

**(i)** providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da Administradora; **(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; **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

**(ii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos imóveis e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

**(iii)** observadas as competências dos Gestores, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

**(iv)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

**(v)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

**(vi)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do Fundo, conforme aplicável;

**(vii)** fazer, diretamente ou por meio de terceiros subcontratados, a custódia dos Ativos adquiridos com recursos do Fundo, conforme aplicável;

**(viii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;

**(ix)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

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

**(xi)** observar as disposições constantes deste Regulamento e no(s) prospecto(s) do

Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

- (xii) aprovar as Emissões Autorizadas, nos termos da Cláusula 8.1 deste Regulamento; e
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

**12.1.1.** A Administradora deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**12.1.1.1.** São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

**12.1.2.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento, caberá aos Gestores, em conjunto, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão:

- (i) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos que comporão a carteira do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (iii) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iv) realizar recomendações para a Assembleia Geral de Cotistas sobre a emissão de

novas Cotas;

**(v)** abrir, manter e fechar contas bancárias (inclusive perante corretoras de valores mobiliários) e sacar cheques ou outras formas de pagamento em nome do Fundo;

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

**(vii)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto na Cláusula 12.1.4 abaixo;

**(viii)** ser responsável pela gestão de liquidez e do caixa do Fundo, de modo a assegurar o pagamento tempestivo de todas as obrigações e encargos do Fundo;

**(ix)** deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

**(x)** participar e votar, em nome do Fundo, em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do Fundo, de acordo com as respectivas políticas registradas na ANBIMA, cujos teores podem ser encontrados nos seguintes endereços: [www.eqiasset.com.br](http://www.eqiasset.com.br) e <https://f12partners.com.br/>;

**(xi)** na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma da Cláusula 8.2 acima;

**(xii)** acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;

**(xiii)** negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;

**(xiv)** deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;

**(xv)** manter a Administradora informada, de forma tempestiva, encaminhando, para tanto, evidências sobre fatos e materiais referentes aos Ativos investidos que possam impactar de forma significativa a avaliação a valor justo dos Ativos integrantes da carteira do Fundo;

**(xvi)** conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e

**(xvii)** participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

**12.1.3.** Observadas as limitações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, os Gestores deverão:

**(i)** exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

**(ii)** cumprir, nos termos da regulamentação em vigor, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

**(iii)** cumprir e fiscalizar o cumprimento de todas as disposições constantes deste Regulamento.

**12.1.4.** Os Gestores, observadas as limitações legais e suas respectivas competências, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, têm poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora e por intermédio deste Regulamento, constituiu os Gestores como seus representantes legais perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhes foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**12.1.5.** Qualquer comunicação relacionada às atribuições conjuntas dos Gestores no exercício de suas atividades de gestão da carteira do Fundo conforme descritas neste Contrato e no Regulamento poderá ser realizada por qualquer um dos Gestores, mantendo sempre o outro Gestor em cópia e mediante concordância expressa por escrito do outro Gestor. A Administradora somente acatará instrução de qualquer dos Gestores mediante comprovação da concordância expressa e por escrito do outro Gestor.

**12.2.** A Administradora e os Gestores devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**12.3.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e qualquer dos Gestores, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.3.1.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, de qualquer dos Gestores, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, qualquer dos Gestores, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, de qualquer dos Gestores ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou a qualquer dos Gestores, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, de qualquer dos Gestores, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

**12.3.2.** Consideram-se pessoas ligadas para os fins da Cláusula 12.3.1 acima:

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de qualquer dos Gestores, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, de qualquer dos Gestores ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, de qualquer dos Gestores ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**12.3.3.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, a qualquer dos Gestores ou ao consultor especializado.

**12.4.** A Administradora e os Gestores serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do Fundo, desde que comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de

determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.5.** A Administradora e os Gestores não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

### **CAPÍTULO TREZE - VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES**

**13.1.** É vedado à Administradora e aos Gestores, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (i) contrair ou efetuar empréstimos;
- (ii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (v) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a integralização via chamada de capital;
- (vi) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (vii) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e qualquer dos Gestores, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

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

(xi) 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

(xii) praticar qualquer ato de liberalidade

**13.1.1.** As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**13.2.** É vedado, ainda, à Administradora:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

(ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

**13.3. Propriedade Fiduciária dos Bens Imóveis.** Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos/recebidos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações dos Gestores, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

**13.3.1.** No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade

fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**13.3.2.** Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

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

(iii) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

**13.3.3.** Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo ou sobre quaisquer Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**13.3.4.** Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do Fundo.

## **CAPÍTULO QUATORZE - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES**

**14.1.** Pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, será devido pelo Fundo à Administradora taxa correspondente 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ou, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, 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, sujeito, contudo, a um valor mínimo mensal de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM (em conjunto, a “Taxa Total de Administração”).

**14.1.1.** A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**14.1.2.** Pela escrituração de cotas do Fundo, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam

registradas em central depositária, será acrescentada à Taxa Total de Administração uma remuneração adicional equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), a incidir **(i)** sobre o patrimônio líquido total do Fundo, ou **(ii)** caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

**14.2.** Será devida, pelo Fundo aos Gestores remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga pela Administradora e abatida da Taxa Total de Administração ("Taxa de Gestão").

**14.3.** Além da Taxa de Gestão devida aos Gestores nos termos da Cláusula 14.2 acima, os Gestores farão jus a uma taxa de performance, a ser repartida igualmente entre eles, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo aos Gestores ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção}_M * Vb)];$$

Onde:

M = Mês em que a performance está sendo calculada;

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas;

Índice de Correção<sub>M</sub> = Variação do Benchmark (IPCA + 6% a.a) do mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance até o mês em que a performance está sendo calculada.

O valor de 6% do Benchmark será mensalizado para o mês *i* a uma base mensal pela seguinte fórmula:

$$[(1 + 6\%)^{(1/12)} - 1].$$

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre, adicionado dos rendimentos efetivamente distribuídos no(s) semestre(s) que sejam anteriores ao semestre de medição da Taxa de Performance e subsequentes ao último semestre em que a Taxa de Performance foi atingida. Os rendimentos serão corrigidos pelo Índice de Correção correspondente, atualizados e apurados conforme fórmula a baixo:

$$Va = \sum_{i=N}^M Rendimento_i * \text{Índice de Correção}_i$$

Onde:

M = Mês em que a performance está sendo calculada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance;

Índice de Correção i = Variação do Benchmark (IPCA + 6% a.a) do mês i-1 até o mês i.

O valor de 6% do Benchmark será mensalizado para o mês i a uma base mensal pela seguinte fórmula:

$$[(1 + 6\%)^{(1/12)} - 1].$$

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

**14.3.1.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**14.3.2.** Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: **(i)** cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(ii)** cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

**14.3.3.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado

como zero.

**14.3.4.** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão de Cotas do Fundo: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item (i) da Cláusula 14.3.2 acima; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

**14.3.5.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

**14.3.6.** A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

**14.3.7.** A Taxa de Performance será paga na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um dos Gestores.

**14.3.8.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou de qualquer dos Gestores: **(i)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(ii)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**14.4.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Total de Administração acima fixada.

## **CAPÍTULO QUINZE - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS GESTORES**

**15.1.** A Administradora e/ou os Gestores serão substituídos, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**15.1.1.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Administradora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

**(i)** convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre 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, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**15.1.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata a Cláusula 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**15.1.3.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**15.1.4.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na Cláusula 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

**15.1.5.** Aplica-se o disposto na Cláusula 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do Fundo.

**15.1.6.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**15.1.7.** Nas hipóteses referidas na Cláusula 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, caso aplicável.

**15.1.8.** A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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

## CAPÍTULO DEZESSEIS - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**16.1.** A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

**16.2.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á 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.

**16.2.1.** O envio de informações por meio eletrônico prevista na Cláusula 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

**16.3.** A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**16.4.** Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**16.5.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, às seguintes hipóteses: **(i)** na hipótese de o investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e **(ii)** caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

**16.6.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

## CAPÍTULO DEZESSETE - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**17.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

**(i)** tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, em até 120 (cento e

vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

- (ii) alteração do regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e de qualquer dos Gestores e escolha de sua substituta;
- (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;
- (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 suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472/08;
- (xii) alteração da Taxa Total de Administração e da Taxa de Gestão;
- (xiii) destituição ou substituição de qualquer dos Gestores;
- (xiv) alteração da Taxa de Performance; e
- (xv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto na Cláusula 4.10.1 acima.

**17.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) da Cláusula 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**17.1.2.** A Assembleia Geral de Cotistas referida na Cláusula 17.1.1 acima somente pode ser

realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**17.1.3.** A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido na Cláusula 17.1.2 acima.

**17.1.4.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**17.2.** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

**17.2.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**17.2.2.** A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**17.3.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de

Cotistas.

**17.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**17.3.2.** A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

**17.3.3.** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

**17.3.4.** O pedido de que trata a Cláusula 17.3.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**17.3.5.** Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos nas Cláusulas 17.2.1 e 17.3.3 deste Regulamento, será considerado pela Administradora os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**17.4.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**17.5.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**17.5.1.** Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que

representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) da Cláusula 17.1 acima.

**17.5.2.** Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado na Cláusula 17.5.1 acima.

**17.6.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**17.7.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**17.8.** A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**17.8.1.** O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

**17.8.2.** É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**17.8.3.** A Administradora deverá encaminhar, aos demais Cotistas, o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

**17.8.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração, pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**17.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior

firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em até 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19 -A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

**17.9.1.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**17.9.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) sua Administradora ou os Gestores;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou de qualquer dos Gestores;
- (iii) empresas ligadas à Administradora ou a qualquer dos Gestores, 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.

**17.9.3.** A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

**17.9.4.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 17.9.2 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) da Cláusula 17.9.2;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO DEZOITO - REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**18.1.** O Fundo poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados

pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo da Cláusula 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função de Administradora ou de 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) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objetivo do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**18.1.1.** 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.

**18.1.2.** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**18.1.3.** Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**18.1.4.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**18.1.5.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes

de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos da Cláusula 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

**(i)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472/08; e

**(ii)** nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) ou CNPJ/MF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas.

#### **18.2.** Compete ao representante dos Cotistas:

**(i)** fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

**(ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

**(iii)** denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

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

**(v)** examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

**(vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo

conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

**(vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

**(viii)** fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

**18.2.1.** A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) da Cláusula 18.2 acima.

**18.2.2.** Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**18.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) da Cláusula 18.2 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

**18.3.** Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**18.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**18.4.** Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

**18.5.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO DEZENOVE - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**19.1.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**19.2.** As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**19.2.1.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

**19.2.2.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

**19.3.** O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **CAPÍTULO VINTE – ENCARGOS DO FUNDO**

**20.1.** Constituem encargos do Fundo:

- (i)** a Taxa Total de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;
- (ii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472/08;
- (iv)** gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu patrimônio;
- (vii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- (ix)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra

diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

**20.2.** Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

**20.2.1.** O pagamento das despesas de que trata a Cláusula 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa Total de Administração, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO VINTE E UM - DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**21.1.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**21.1.1.** Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14.

**21.1.2.** Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

**21.1.3.** Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada

Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e os Gestores estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula, serão observados, ainda, os seguintes procedimentos:

**(i)** a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na formado artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

**(ii)** caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

**(iii)** a Administradora e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

**21.2.** Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

**21.3.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- (A)** no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
- (i)** o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - (ii)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.
- (B)** no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere a Cláusula 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

**21.4.** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções dos Gestores.

**21.5.** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**21.6.** Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da oferta, conforme o caso, ou as respectivas notas de negociação das Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **CAPÍTULO VINTE E DOIS - FORO**

**22.1.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII**

