

REGULAMENTO DO
SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº em constituição



DEFINIÇÕES

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

"Anexo da Classe" ou "Anexo": São os Anexos da respectiva Classe Única deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, conforme aplicável;

"Anexo Normativo III": É o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;

"Administradora": **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ sob nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021;

"Assembleia de Cotistas": Assembleia de Cotistas do Fundo;

"Ativos": São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Líquidos e os Ativos Imobiliários;

"Ativos Imobiliários": São as (i) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição, e/ou a exploração do Imóvel; e (ii) quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados ao Imóvel, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 19 do Anexo;

"Ativos Líquidos": São os ativos para gestão de liquidez que podem ser comprados pela Gestora;

"Auditoria Independente": Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;

"Boletim de Subscrição": O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pelo Fundo;

"B3 – CETIP": A B3 – Segmento CETIP UTM;

<u>"Carteira"</u> :	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;
<u>"CDI"</u> :	Certificado de Depósitos Interbancário;
<u>"Código ANBIMA"</u> :	O Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;
<u>"Cotas"</u> :	São as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido do Fundo
<u>"Cotista(s)"</u> :	Os titulares de Cotas;
<u>"Custodiante"</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>"CVM"</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Dia Útil"</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede da Administradora. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
<u>"Escriturador"</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>"Fatores de Risco"</u> :	Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;
<u>"Fundo"</u> :	É o SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ;
<u>"Gestora"</u> :	ID GESTORA E ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA. , sob o CNPJ sob o n.º 21.046.086/0001-63, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, complemento 7º andar, conjunto 72, bairro Vila Nova Conceição, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.543-000, por meio do ato declaratório n.º 14.715, expedido em 21 de dezembro de 2015;

"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.
"Imóvel":	É o imóvel objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA.
"Patrimônio Líquido":	Soma algébrica de disponível do Fundo com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
"Plano de Liquidação":	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
"Prazo de Duração":	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento.
"Regulamento":	O presente regulamento do Fundo e seus Anexos;
"Resolução CVM 30":	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
"Resolução CVM nº 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Resolução CVM nº 175":	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
"Taxa de Administração":	Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo;
"Taxa de Gestão":	Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo.

REGULAMENTO DO SELENE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº em constituição

O **SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus anexos, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa. Adicionalmente, **(i)** as referências a “Fundo” ou a “Fundo de Investimento” alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a “Classe” e a “Classe de cotas” alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a “Regulamento” e a “Regulamento do Fundo” alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

Este Fundo foi constituído por deliberação realizada em conjunto por seus Prestadores de Serviços Essenciais, os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento e seus anexos.

CAPÍTULO I – REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO ALVO

Artigo 01. O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, bem como as disposições da CVM acerca do tema, é considerado como um Fundo de Classe Única.

Artigo 02. As características específicas da Classe Única, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

Parágrafo Único Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de fatores de riscos, bem como os demais documentos do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo Adesão ao Regulamento, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Regulamento e seu Anexo, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO II – PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante



deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III – ADMINISTRADORA E GESTORA

Artigo 04. O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **ID GESTORA E ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 06. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 07. As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, bem como no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Artigo 08. Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

(a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- ii. custódia de Ativos de Liquidez.

(b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:

- i. Distribuição primária de cotas;
- ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção,



acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

- iii.** Empresa especializada para administrar as locações do Imóvel; e
 - iv.** Formador de mercado para as cotas.
- (c)** Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- (d)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- (e)** Abrir e movimentar contas bancárias;
- (f)** Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- (g)** Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (h)** Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento.
- (i)** Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (j)** Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos:
- i.** Não integram o ativo da Administradora;
 - ii.** Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - iii.** Não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv.** Não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - v.** Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

- vi.** Não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus Cotistas;
- vii.** Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa ao Imóvel e às operações do Fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (k)** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (l)** Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (m)** Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;
- (n)** Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - i.** O registro de Cotistas;
 - ii.** O livro de atas das Assembleias Gerais;
 - iii.** O livro ou lista de presença de Cotistas;
 - iv.** Os pareceres do auditor independente; e
 - v.** Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- (o)** Pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (p)** Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;
- (q)** Manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;
- (r)** Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

- (s) Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (t) Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- (u) Empregar, na defesa dos direitos do Cotista, todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;
- (v) Divulgar todas as informações previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III;
- (w) Disponibilizar todos os documentos previstos no artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;
- (x) Observar as disposições constantes deste Regulamento;
- (y) Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e
- (z) Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA.

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável prevista no item "a", a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item "a".

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração do Imóvel, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos de Liquidez que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 4º A contratação do administrador, gestor ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora: I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; II – atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; III – escrituração de cotas; e IV - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais

Parágrafo 6º Caso a Administradora seja a única prestadora de serviço essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto na parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 7º Os atos que caracterizem conflito de interesses na regulamentação aplicável dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 8º Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou a Gestora.

Artigo 9. A Administradora certificará que os contratos de custódia contenham cláusula que: I – estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da classe; e III – estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 10. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 11. As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, bem como no Anexo Normativo III, conforme aplicável.

Artigo 12. A Administradora e a Gestora não poderão realizar quaisquer operações que sejam vedadas pela regulamentação aplicável, o que não inclui a constituição de ônus reais sobre os imóveis para garantia de obrigações assumidas pelo Fundo ou pelos Cotistas, conforme previsão expressa do artigo 42 da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023.

Parágrafo 1º A Gestora poderá adquirir o Imóvel com a existência de ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias ou de seus Cotistas, conforme artigo 42 da

Artigo 13. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 14. Adicionalmente ao disposto no artigo 13 acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de expectativa de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 15. O Fundo pagará ao Administrador e à Gestora, conforme definido no Anexo, respectivamente, uma Taxa de Administração e uma Taxa de Gestão, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo.

Parágrafo 1º Pela prestação de serviços de escrituração e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 3º A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem encargos do Fundo, conforme rol de encargos previsto neste Regulamento e a regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo.

Artigo 16. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão acima fixadas, respectivamente.

Artigo 17. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance



ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos da Resolução CVM nº 175, o valor das correspondentes parcelas das Taxas de administração ou da Taxa de Gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

Artigo 18. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração, performance, Taxa de Gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Artigo 19. Parcela da Taxa de administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, poderá ser destinada a doações para entidades sem fins lucrativos, a serem efetuadas diretamente pelo Fundo, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO VI – REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 20. A Administradora e/ou a Gestora podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 2º Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

Parágrafo 3º O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 21. Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser: **(a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

Parágrafo 1º No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a

convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 2º Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 21. A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Artigo 22. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do artigo 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VII – CUSTÓDIA

Artigo 23. A ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos do Fundo (“Custodiante”).

CAPÍTULO VIII – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 24. O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio da aquisição e a gestão patrimonial exclusivamente do Imóvel. A aquisição do Imóvel visa proporcionar aos Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial do Imóvel.

Artigo 25. Em caráter suplementar ao Imóvel, a Gestora, pode manter parcela do patrimônio do Fundo aplicada em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa para manutenção da liquidez do Fundo, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação aplicável e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e no Anexo.

Artigo 26. Não há garantia de que o Fundo gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.

CAPÍTULO IX – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 27. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Artigo 28. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas poderão ser distribuídas por instituição intermediária líder contratada pela Administradora em nome do Fundo ou pela Administradora, conforme definido nos documentos da emissão de Cotas.

Parágrafo 4º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Artigo 29. Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada execução regulamentares.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor profissional do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista do Fundo.

Artigo 30. Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão ao Regulamento; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição.

Artigo 31. Fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito pelo cotista nos termos acima.

Artigo 34. A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a



integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis

CAPÍTULO X – AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

Artigo 35. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.

Parágrafo 2º Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

Artigo 36. Na hipótese de o dia da efetivação do resgate final ou de amortização de Cotas coincidir com feriado nacional, bancário ou ainda feriados estaduais, municipais e bancários na sede da Administradora ou Custodiante, os valores correspondentes serão pagos ao(s) Cotista(s) no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota na data do efetivo pagamento.

CAPÍTULO XI – ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- (a)** Tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b)** A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c)** A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade prevista no Anexo;
- (d)** A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e)** A alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;
- (f)** O Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;

- (g) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (h) Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;
- (i) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (j) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (k) Eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, da regulamentação aplicável; e
- (m) Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

Parágrafo Único A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 36. Caso o Fundo possua ou venha a possuir Classes de Cotas e os Cotistas de determinada Classe deliberem pela substituição de Prestador de Serviços Essenciais, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 38. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 38 A Convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas.

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 4º O percentual previsto no parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

- (a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais que haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
- (b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;
- (c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e
- (d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo 6º Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:

- i. Em sua página na rede mundial de computadores;
- ii. Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- iii. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem: I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 9º Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 10º A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 11º A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

Artigo 39. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota um voto.

Parágrafo 1º Não obstante o artigo acima, as deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos itens "b", "d", "e", "j", "l" e "m" do artigo 37 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º Além das hipóteses previstas no § 1º do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 4º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 5º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (a) O prestador de serviço, essencial ou não;
- (b) Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (c) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (d) O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (e) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 7º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

- (a) Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos "a" a "e" do parágrafo 6º acima; ou
- (b) Quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de

permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Parágrafo 8º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 40. A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

Parágrafo 1º Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, 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, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

Artigo 41. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 42. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

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

Parágrafo Único As alterações nos itens "a" e "b" acima devem ser comunicadas aos Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item "c" devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

CAPÍTULO XII – EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 43. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso de não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora. Os demais procedimentos quanto a liquidação da Classe, Eventos de Avaliação, Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos no Anexo da Classe.

CAPÍTULO XIII – ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 44. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM Nº 175 e seus Anexos Normativos;
- (c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) Honorários e despesas do auditor independente;
- (e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;
- (f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos do Fundo;
- (j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

- (k)** Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;
- (l)** Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- (m)** Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;
- (n)** No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o)** Royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p)** Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM nº 175;
- (q)** Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (r)** Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas;
- (s)** Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;
- (t)** Despesas com Conselhos Consultivos e Comitês tão somente quando constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por prestador de serviços essencial;
- (u)** Taxa de Performance;
- (v)** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (w)** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (x)** Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (y)** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

(z) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III;

Parágrafo 1º A despesa mencionada no item “t” acima somente é considerada como encargo do Fundo com a condição estipulada, sendo que Conselhos Consultivos e Comitês constituídos por iniciativa de prestador de serviço essencial, não são considerados como encargos do Fundo, podendo, no entanto, os respectivos membros serem remunerados com parcela da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo 2º Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação.

Artigo 45. Quaisquer despesas não previstas no Artigo acima como encargos do Fundo devem correr por conta do prestador de serviço essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO XIII – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 46. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 31 de dezembro, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Artigo 47. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

Artigo 48. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único No caso de Fundo e/ou Classe em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, não será obrigatória a auditoria referenciada acima.

CAPÍTULO XIV – INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 49. A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponente às suas atividades.

Parágrafo 1º As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de

divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 50. Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 51. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

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

CAPÍTULO XV – FATO RELEVANTE

Artigo 52. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as hipóteses trazidas expressamente na Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 2º Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

- (a) Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;
- (b) Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

- (d) Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

CAPÍTULO XVI – FATORES DE RISCO

Artigo 53. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração



Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em um Ativo, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos locatários do Imóvel pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

CAPÍTULO XVIII – TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 54. Se objeto de fusão, incorporação ou cisão, o Imóvel deve ser avaliado previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 55. Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM nº 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

- (a)** demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou



transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;

- (b) Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;
- (c) Descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e
- (d) Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 56. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação”, “disponibilização” ou termos relativos, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

Parágrafo 1º A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

Parágrafo 2º Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação”, “concordância” ou termo relativo, dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

Parágrafo 3º Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 57. Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII deste Regulamento.

Artigo 58. A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e do Anexo, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento.

Artigo 61. Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 62. Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO SELENE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº em constituição**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

CAPÍTULO I – REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO E OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 01. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, sendo esta Classe da categoria ANBIMA “Renda” e possuindo como objetivo a obtenção de renda através da exploração comercial do Imóvel, por meio do investimento em Ativos Imobiliários.

Artigo 02. A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

CAPÍTULO II – PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 03. Esta Classe Única é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM 175 e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no Público-Alvo será verificado, pelo distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe.

Parágrafo 2º Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Adesão ao Regulamento, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO III – PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 04. Esta Classe goza de Prazo de Duração indeterminado, apenas sendo liquidada, portanto, por força dos eventos de liquidação dispostos neste Anexo.

CAPÍTULO IV – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

Artigo 05. A Classe possui 2 (dois) prestadores de serviços essenciais, a saber: **(a)** Administradora; e **(b)**



Gestora da Classe, devidamente identificadas nos artigos abaixo. Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe poderá contar com outros prestadores de serviços, conforme disposto na parte Geral do Regulamento e neste Capítulo.

Artigo 06. A Classe é administrada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 07. A Classe é gerida pela **ID GESTORA E ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**

Artigo 08. Adicionalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.

Artigo 09. A Administradora disponibiliza aos seus Cotista a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).

Artigo 10. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 11. Adicionalmente ao disposto acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de expectativa de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Anexo, na parte geral do Regulamento e demais documentos do Fundo, da Classe e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 12. Pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia será devida uma taxa de administração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

Parágrafo 1º A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Parágrafo 2º A Taxa de Administração será reajustada anualmente, pela variação positiva do IGP-M do período.

Artigo 13. Pelos serviços de Gestão da Classe, será devido à Gestora uma taxa de gestão equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhento reais).

Parágrafo 1º A Taxa de Gestão deverá ser paga à Gestora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Parágrafo 2º A Taxa de Gestão será reajustada anualmente, pela variação positiva do IGP-M do período.

Artigo 14. A Classe não goza de cobrança de Taxa de Performance e/ou de qualquer Taxa de Saída ou Taxa de Ingresso.

Artigo 15. A Taxa de Custódia da Classe está englobada na Taxa de Administração.

Artigo 16. A Taxa de Distribuição da Classe está englobada na Taxa de Administração.

Artigo 17. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO VI – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 18. A Classe tem por objeto a obtenção de renda por meio da aquisição e a gestão patrimonial exclusivamente dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Ativos Imobiliários visa proporcionar aos Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial do Imóvel.

Artigo 19. Em caráter suplementar ao Imóvel, a Gestora, pode manter parcela do patrimônio da Classe aplicada em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa para manutenção da liquidez da Classe, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação aplicável e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e no Anexo.

Artigo 20. Não há garantia de que o Fundo gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.

CAPÍTULO VII – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 21. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única.



Artigo 22. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas poderão ser distribuídas por instituição intermediária líder contratada pela Administradora em nome do Fundo ou pela Administradora, conforme definido nos documentos da emissão de Cotas.

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as oferta, a não ser que disposto de forma diversa nos documentos da emissão de Cotas.

Parágrafo 5º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Parágrafo 6º Para a constituição do patrimônio inicial da Classe, na 1ª emissão de Cotas do Fundo serão emitidas 1.000 (um mil) cotas, cada uma com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

Artigo 23. Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada execuções regulamentares.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor profissional do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista do Fundo.

Artigo 24. Ao subscrever Cotas da Classe, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão ao Regulamento; e



(ii) o respectivo Boletim de Subscrição.

Artigo 25. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo bem como para pagamentos de quaisquer encargos poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 30. A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

CAPÍTULO VIII – AMORTIZAÇÃO, RESGATE E MECANISMOS DE GESTÃO DE LIQUIDEZ

Artigo 31. O resgate final das Cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo.

Artigo 32. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.

Parágrafo 2º Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na parte geral deste Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável.

Artigo 33. Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

CAPÍTULO IX – ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 34. As Assembleia Especiais acontecerão por intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.



CAPÍTULO X – LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 35. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora.

Artigo 36. São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe:

- (a)** Constatação de Patrimônio Líquido Negativo; e
- (b)** Rebaixamento da classificação de risco, caso aplicável.

Artigo 37. São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

- (a)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
- (b)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidação antecipada da Classe; e
- (c)** Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que haja a substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora, imediatamente: **(a)** suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperá a aquisição de Ativos; e **(c)** convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(c)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao cima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: **(a)** parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e **(b)** que se faça constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º Adicionalmente ao parágrafo acima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de auditor independente acerca das demonstrações da Classe.

Artigo 38. No caso de liquidação antecipada e iliquidez dos Ativos da Carteira da Classe e/ou por deliberação dos Cotistas, conforme Plano de Liquidação, o resgate final poderá ser realizado com a entrega dos Ativos e/ou de proventos aos Cotistas, observadas as demais regras dispostas neste Anexo, na parte geral do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Caso a Carteira da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo da liquidação, a critério da Gestora: **(a)** a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou; **(b)** a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 39. Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

- (a)** Observância dos prazos de que trata o inciso I do caput do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
- (b)** Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (c)** Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
- (d)** Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate; e
- (e)** Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira.

Parágrafo Único A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em



que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Artigo 40. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Único É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO XI – REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDÇÃO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Artigo 41. Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n 175.

Artigo 42. Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

(a) Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:

- (i)** Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;
- (ii)** Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
- (iii)** Realizar a divulgação de Fato Relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iv)** Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

(b) Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:

- (i)** Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:

(i.i) Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;

(i.ii) Balancete; e



(i.iii) Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo.

(ii) Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

Parágrafo 1º Caso após a adoção das medidas previstas no item "a" acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no item "b" acima se torna facultativa.

Parágrafo 2º Caso anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos acima, devendo, nesse caso, a Administradora divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e, ainda que resumidamente, **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo 3º Caso posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo, inclusive.

Parágrafo 4º Na Assembleia de Cotistas mencionada acima, em caso de não aprovação do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

(a) Cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição de emissão de novas subscrições de Cotas;

(b) Cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;

(c) Liquidar a Classe que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

(d) Determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da



Parágrafo 5º Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no parágrafo acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 6º A Gestora deverá comparecer na Assembleia de Cotistas mencionada acima, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, cumpre destacar que na Assembleia de Cotistas será permitida, ainda, a manifestação dos credores da Classe, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 43. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 44. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

- (a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e
- (b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo 1º Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 45. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares



aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente no Imóvel, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os Cotistas de forma adversa e material.

(g) Risco de Execução de Garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas ao Imóvel inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(h) Risco no Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

(i) Risco Tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(j) Risco do Setor Imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

(k) Risco de Sinistro

Considerando a o investimento no Imóvel, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(l) Risco de Desapropriação

Considerando o investimento no Imóvel e nos termos da regulamentação aplicável, este poderá ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o Imóvel seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

(o) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.