

REGULAMENTO DO  
KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO  
CNPJ/ME nº 36.731.458/0001-68



## ÍNDICE

|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
| <b>1º CAPÍTULO</b>  | DEFINIÇÕES   | <b>3</b>  |
| <b>2º CAPÍTULO</b>  | DO FUNDO   | <b>7</b>  |
| <b>3º CAPÍTULO</b>  | DO OBJETO, PÚBLICO ALVO E PRAZO DE DURAÇÃO                         | <b>7</b>  |
| <b>4º CAPÍTULO</b>  | POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO                                  | <b>8</b>  |
| <b>5º CAPÍTULO</b>  | DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DE MAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS  | <b>9</b>  |
| <b>6º CAPÍTULO</b>  | AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO                                  | <b>13</b> |
| <b>7º CAPÍTULO</b>  | FATORES DE RISCO   | <b>15</b> |
| <b>8º CAPÍTULO</b>  | DAS COTAS  | <b>23</b> |
| <b>9º CAPÍTULO</b>  | DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS                                    | <b>25</b> |
| <b>10º CAPÍTULO</b> | DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS | <b>29</b> |
| <b>11º CAPÍTULO</b> | DOS ENCARGOS DO FUNDO  | <b>29</b> |
| <b>13º CAPÍTULO</b> | DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  | <b>33</b> |
| <b>14º CAPÍTULO</b> | DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO                         | <b>33</b> |
| <b>15º CAPÍTULO</b> | DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS                          | <b>33</b> |
| <b>16º CAPÍTULO</b> | DAS VEDAÇÕES   | <b>34</b> |
| <b>17º CAPÍTULO</b> | DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO   | <b>35</b> |
| <b>18º CAPÍTULO</b> | DISPOSIÇÕES FINAIS   | <b>39</b> |

REGULAMENTO DO  
KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

**1º CAPÍTULO**      DEFINIÇÕES

**1.1.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

|  |   |
|--|---|
| “ <u>1ª Emissão</u> ”:                   | A primeira emissão de Cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);  |
| “ <u>Administrador</u> ”:                | ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, 19º andar (parte), inscrito no CNPJ sob nº 16.695.922/0001-09, autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021 |
| “ <u>ANBIMA</u> ”:                       | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;   |
| “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”: | É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;   |
| “ <u>Ativos Financeiros</u> ”:           | São os ativos financeiros que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e (iv) fundos de investimento em renda fixa;                     |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| “ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:    | (i) imóveis; (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iv) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (v) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vii) cotas de outros FII; (viii) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios Padronizados e Não Padronizados (FIDC e FIDC NP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas tenham sido objeto de Oferta Pública Registrada ou de Oferta Restrita; e (ix) LH, LCI e LIG; |
| “ <u>Auditor Independente</u> ”:   | É a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;  |
| “ <u>B3</u> ”:                     | B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;   |
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:  | Significa o documento que formalizará o compromisso de investimento por parte do Cotista Exclusivo nas Cotas emitidas pelo Fundo e especificará, entre outras condições, aquelas referentes à subscrição e integralização das referidas Cotas.  |
| “ <u>Carteira</u> ”:               | Significa a carteira de investimentos do Fundo, formada por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros;   |
| “ <u>CNPJ/ME</u> ”:                | Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;   |
| “ <u>Código ANBIMA</u> ”:          | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;   |
| “ <u>Conflito de Interesses</u> ”: | São as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas nos Artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis;   |
| “ <u>Contrato de Gestão</u> ”:     | Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor, que irá estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo;   |
| “ <u>Cotas</u> ”:                  | São as Cotas do Fundo, as quais possuem classe única de Cotas;  |
| “ <u>Cotista Exclusivo</u> ”:      | É o único investidor titular da totalidade das Cotas do Fundo;  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| “ <u>CRI</u> ”:               | Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma Oferta Pública Registrada ou de uma Oferta Restrita;   |
| “ <u>Custodiante</u> ”        | ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, 19º andar (parte), inscrito no CNPJ sob nº 16.695.922/0001-09, autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021   |
| “ <u>CVM</u> ”:               | Comissão de Valores Mobiliários;  |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”:   | É a data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo;  |
| “ <u>Dia Útil</u> ”:          | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que o Custodiante é sediado ou em âmbito nacional;  |
| “ <u>Encargos do Fundo</u> ”: | São os custos e despesas descritos no item 11.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo;  |
| “ <u>Escriturador</u> ”       | ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, 19º andar (parte), inscrito no CNPJ sob nº 16.695.922/0001-09, autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021;  |
| “ <u>FII</u> ”                | São os fundos de investimento imobiliários, regido pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;  |
| “ <u>Fundo</u> ”:             | É o KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;  |
| “ <u>Gestor</u> ”             | A GESTORA DE RECURSOS ID - GRID LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 7º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.615.804/0001-70, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.745, de 14 de abril de 2022; |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| “ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:   | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:   | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:   | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:   | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:   | Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;   |
| “ <u>Investidor Profissional</u> ”:   | É aquele investidor que atende os termos do artigo 9-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, e declara possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que possa investir no Fundo;  |
| “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:                 | Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;  |
| “ <u>LCI</u> ”:                       | Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;   |
| “ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:           | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;   |
| “ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:           | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;   |
| “ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:           | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;   |
| “ <u>LH</u> ”:                        | Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988;  |
| “ <u>LIG</u> ”:                       | Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;  |
| “ <u>Oferta Pública Registrada</u> ”: | Uma oferta pública registrada na CVM na forma prevista na Instrução CVM nº 400/03;   |
| “ <u>Oferta Restrita</u> ”:           | Uma oferta pública com esforços restritos de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, na forma prevista na Instrução CVM nº 476/09;  |
| “ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:        | Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional e Ativos Financeiros; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;   |
| “ <u>Período de Apuração</u> ”:       | Cada um dos períodos sucessivos compreendidos entre, conforme o caso: (i) a data do encerramento do Semestre Civil anterior e a data de pagamento da Amortização subsequente;<br>(ii) a data de pagamento de uma dada Amortização e a data de pagamento de Amortização subsequente, desde que ocorrida dentro de um mesmo Semestre Civil;<br>(iii) a data de pagamento da última Amortização realizada em um dado Semestre Civil e a data de encerramento do respectivo Semestre Civil; (iv) a data do encerramento do Semestre Civil anterior e a data do encerramento do Semestre Civil atual; sendo certo que o primeiro Período de Apuração para uma dada Cota inicia-se necessariamente na respectiva data de integralização; |

|  |  |
|--|--|
| “ <u>Política de Investimento</u> ”:             | A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento;  |
| “ <u>Regulamento</u> ”:                          | O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;  |
| “ <u>Reservas de Despesas Extraordinárias</u> ”: | São despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis) integrantes do patrimônio do Fundo, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91. Os recursos da Reserva de Despesas Extraordinárias serão aplicados em Ativos Financeiros;              |
| “ <u>Semestre Civil</u> ”:                       | Os períodos compreendidos entre: (a) o 1º (primeiro) Dia Útil domês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e (b) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive;   |
| “ <u>Taxa de Administração</u> ”:                | Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1 deste Regulamento;  |
| “ <u>Taxa DI</u> ”:                              | Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na redemundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br/">http://www.b3.com.br/</a> ); e |
| “ <u>Valor Unitário</u> ”:                       | O valor individual das Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, calculado todo Dia Útil para efeito da definição de seu valor de integralização, amortização e/ou resgate.  |

## **2º CAPÍTULO** DO FUNDO

**2.1.** O KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no item 3.1. abaixo.

## **3º CAPÍTULO** DO OBJETO, PÚBLICO ALVO E PRAZO DE DURAÇÃO

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos Imobiliários buscando proporcionar ao seu Cotista Exclusivo a rentabilidade decorrente dos rendimentos auferidos a partir do investimento em tais Ativos Imobiliários seja mediante renda ou ganho de capital, conforme previsto neste Regulamento. O caixa do Fundo permanecerá aplicado nos Ativos Financeiros, sendo certo que os rendimentos decorrentes do investimento nos Ativos Financeiros também irão remunerar o investimento do Cotista Exclusivo.

- 3.1.1.** O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade ao Cotista Exclusivo por parte do Administrador ou do Gestor.
- 3.2.** O Fundo é destinado único e exclusivamente ao Cotista Exclusivo, qualificado como Investidor Profissional.
- 3.3.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

#### **4º CAPÍTULO**      POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

- 4.1.** O Gestor será responsável pela seleção e aquisição dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo, os quais serão adquiridos e selecionados de acordo com a política de investimento descrita neste Capítulo IV e mediante a prévia e expressa anuência do Cotista Exclusivo.
- 4.1.1.** Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Imobiliários, aos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Gestor, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelo Cotista Exclusivo.
- 4.1.2.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, podendo, no entanto, haver concentração em classes de ativos ou de emissores.
- 4.1.3.** O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, representados por cotas de fundos de investimento, que cobrem taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída.
- 4.1.4.** O Fundo poderá realizar aplicações em Ativos Imobiliários representados por empreendimentos imobiliários de natureza comercial ou residencial localizados no território brasileiro, sendo possível inclusive a aquisição de imóveis que estejam gravados com ônus reais.
- 4.2.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Ativos Imobiliários, serão aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
- 4.2.1.** Para realizar o pagamento dos Encargos do Fundo e para a composição de eventuais Reservas de Despesas Extraordinárias, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

- 4.3.** Considerando a característica de diversificação da carteira do Fundo e o fato dele ser destinado único e exclusivamente ao Cotista Exclusivo, qualificado como Investidor Profissional, o Fundo não observará os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14.
- 4.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.
- 4.5.** O Fundo poderá investir em fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou Gestor ou por sociedades do mesmo grupo econômico que esses, desde que previamente aprovado em assembleia.
- 4.6.** Desde que previamente aprovado pelo Cotista exclusivo, o Fundo poderá realizar transações tendo como contraparte o Administrador e sociedades do mesmo grupo econômico, incluindo, sem limitação com relação a fundos por eles administrados e/ou geridos, respectivamente.
- 4.7.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

## **5º CAPÍTULO** DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 5.1.** As atividades de administração serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.
  - 5.1.1.** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, conforme acima qualificado.
  - 5.1.2.** As atividades de controladoria e custódia qualificada serão prestadas pelo Custodiante, conforme acima qualificado.
- 5.1.3.** A atividade de escrituração será prestada pelo Escriturador, conforme acima qualificado.
- 5.2.** As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.
- 5.3.** O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, exceto por aqueles direitos e poderes atribuídos ao Gestor, nos termos deste Regulamento.
- 5.4.** O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua

renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

- 5.4.1.** Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, 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 atada assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.
- 5.4.2.** Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto é facultado ao Cotista Exclusivo realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 5.4.3.** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.
- 5.4.4.** A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.
- 5.4.5.** Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

- 5.5.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:
- I. selecionar os Ativos Imobiliários, que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
  - II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
    - a) não integram o ativo do Administrador;
    - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador;
    - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
    - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
    - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
    - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de cotistas e de transferências de Cotas;
  - b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. 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;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- XIII. empregar, na defesa dos direitos do Cotista Exclusivo, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, tempestivamente assim que tomar ciência de ocorrência de evento que justifique;
- XIV. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir ao Cotista Exclusivo acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo; e
- XV. dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**5.6.** Ao Gestor, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições

estabelecidas no Contrato de Gestão, caberão as seguintes atribuições:

- I. prospectar, identificar, selecionar, avaliar, conduzir diligências jurídica e técnica, adquirir, acompanhar e alienar, conforme orientações expressas do Cotista Exclusivo, Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. gestão do caixa do Fundo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- III. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, obras, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- V. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- VI. sugerir para possível aprovação do Cotista Exclusivo modificações neste Regulamento no que se referem às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- VII. orientar o Cotista Exclusivo sobre a constituição, forma de acumulação e valor máximo de Reserva de Despesas Extraordinárias.
- VIII. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- IX. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- X. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de titulares dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- XII. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou Cotista Exclusivo, quando aplicável;
- XIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; e
- XIV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários

detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: [idgr.com.br](http://idgr.com.br).

**5.6.1.** Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

**5.6.2.** O Gestor, ao se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos Imobiliários objeto da Política de Investimento pelo Fundo. O Gestor exercerá o voto mediante consulta prévia ao Cotista Exclusivo ou orientações de voto específico.

**5.7.** Em nenhum caso a Reserva de Despesas Extraordinárias poderá (i) superar 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo no período e (ii) impedir a distribuição ao Cotista Exclusivo de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## **6º CAPÍTULO** AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**6.1.** As Cotas serão amortizadas sempre a critério da Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos Imobiliários sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

**6.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela amortização das Cotas definirá as respectivas condições para cobertura do valor da Cota e realização do pagamento.

**6.2.** A liquidação do Fundo ocorrerá caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas, ou imediatamente após a amortização de todas as cotas do Fundo.

**6.3.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será entregue ao Cotista Exclusivo, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo a ser definido pela Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá determinar que o pagamento ao Cotista Exclusivo seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira.

**6.3.1.** Nas hipóteses 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.

- 6.3.2.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.
- 6.3.3.** Após a entrega de que trata o item 6.3 acima, o Cotista Exclusivo passará a ser o único responsável pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.
- 6.3.4.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, o Cotista Exclusivo deverá providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.
- 6.3.5.** O Administrador, em nenhuma hipótese, após o pagamento ao Cotista Exclusivo, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.
- 6.3.6.** Após o pagamento ao Cotista Exclusivo ou a entrega dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:
- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
    - a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral ao Cotista Exclusivo, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
    - b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
  - II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o art. 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.
- 6.3.7.** A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada parecer do Auditor Independente.
- 6.3.8.** Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **7º CAPÍTULO** FATORES DE RISCO

O investidor, antes de adquirir as Cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de Cotas do Fundo.

**7.1. Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, o Cotista Exclusivo deve estar ciente dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa do Cotista Exclusivo. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador e do Gestor, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se os seguintes:

- (i) Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecerem indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo essas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, o Cotista Exclusivo pode ser chamado a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos

integrantes da carteira do Fundo. O Cotista Exclusivo poderá encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- (ii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, o resultado do Fundo também dependerá dos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.
- (iii) Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.
- (iv) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de o Cotista Exclusivo ter que efetuar aportes de capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, o que acarretará na obrigatoriedade do Cotista Exclusivo aportar capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que o Cotista Exclusivo pode vir a ser obrigado a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade ao Cotista Exclusivo.
- (v) Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo poderá estar concentrada nos riscos dos Ativos Imobiliários, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.
- (vi) Riscos tributários. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pelas Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de Investimento Imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os dividendos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com

o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Dessa forma, considerando que o Fundo é destinado exclusivamente para o Cotista Exclusivo e que a distribuição de rendimentos pelo Fundo não atenderá aos requisitos dispostos neste item, o Cotista Exclusivo estará sujeito à tributação a ele aplicável, na forma da legislação em vigor. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seu Cotista Exclusivo a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- (vii) Baixa Liquidez dos Ativos Imobiliários e Riscos do Prazo. Os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.
- (viii) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso o Cotista Exclusivo decida pelo desinvestimento no Fundo, deverá alienar suas Cotas em mercado secundário ou preceder com a liquidação antecipada do Fundo, observado que o Cotista Exclusivo poderá enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- (ix) O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por

modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

- (x) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
  
- (xi) Riscos de crédito. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas Cotas afetado.
  
- (xii) Riscos do uso de derivativos. O Fundo poderá realizar operações com derivativos, por meio dos Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentara volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. Adicionalmente, ainda que sejam utilizados derivativos para proteção da carteira contra determinados riscos, ocorrendo os riscos contra os quais se pretendia proteger o fundo, não é possível evitar por completo perdas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para o Cotista Exclusivo.
  
- (xiii) Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de Ativos Imobiliários. Se por qualquer motivo o Fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de venda de Ativos Imobiliários ou de novos aportes de capital, caso a vendade ativos não seja suficiente, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, a rentabilidade do investidor poderá ser impactada.

- (xiv) Risco de conflito de interesses. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigos 31-A, §2º, 34 e 35 da Instrução CVM nº 472/08, não impede contratações, que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- (xv) Risco Operacional: Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, inclusive execução de obras e outros riscos específicos de imóveis, os quais poderão afetar a rentabilidade do Cotista Exclusivo.
- (xvi) Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado. As cotas dos fundos investidos e os Ativos Financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.
- (xvii) Riscos de Mercado. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para o Cotista Exclusivo. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, como a título de exemplo a atual situação da pandemia da COVID-19, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade do Cotista e o preço de negociação das Cotas.

- (xviii) Riscos Arelados aos Fundos Investidos. O Gestor empregará seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo assim como o Administrador empregará seus melhores esforços no acompanhamento dos serviços prestados pelo Gestor. Todavia, pode não ser possível para Gestor e/ou o Administrador identificar falhas na administração ou na administração ou gestãodos fundos investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.
- (xix) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários. Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no quediz respeito à parcela amortizada.
- (xx) Inexistência de ativo imobiliário específico. O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O Gestor poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, ou poderá concentrar risco em poucos ativos.
- (xxi) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelo Cotista Exclusivo e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Cotista Exclusivo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelo Cotista Exclusivo em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, umavez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso o titular das Cotas aporte os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidadede cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, o Cotista Exclusivo poderá ser solicitado a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelo Cotista Exclusivo do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em

conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelo Cotista Exclusivo em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso o Cotista Exclusivo deixe de aportar recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento” do item “i”, acima, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de o Cotista Exclusivo até mesmo perder, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

- (xxii) Riscos de Não Realização do Investimento. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.
- (xxiii) Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade. Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Cotista Exclusivo deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.
- (xxiv) Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e Gestor. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratórias, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.
- (xxv) Risco da Morosidade da Justiça Brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade do Cotista Exclusivo, bem como no valor de negociação das Cotas.

- (xxvi) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar no desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.
- (xxvii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador e do Gestor. Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderá sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e ao Cotista Exclusivo.
- (xxviii) Riscos Relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo poderá ter em sua carteira de ativos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas ao Cotista Exclusivo. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelo Cotista Exclusivo podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas ao Cotista Exclusivo do Fundo.
- (xxix) Risco relativo à necessidade de alterações na estrutura do Fundo por conta da imposição de exigências pela ANBIMA. O Fundo será registrado na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da concessão do registro de funcionamento pela

CVM. Deste modo há a possibilidade de serem solicitadas ao Administrador alterações no conteúdo do Regulamento, visando adequá-lo às disposições do Código ANBIMA e o Administrador será obrigado a implementá-las, independentemente da aprovação do Cotista Exclusivo.

- (xxx) Demais riscos. O Fundo está sujeito a outros Fatores de Risco não necessariamente previstos neste Capítulo, dada a abrangência e especificidade dos ativos a serem adquiridos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, terremotos, invasões, litígios, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **8º CAPÍTULO** DAS COTAS

- 8.1.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das Cotas estão descritos neste Capítulo.
- 8.2.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que a propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista Exclusivo e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista Exclusivo.

O Cotista Exclusivo:

- I. não poderá exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo; e
  - II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.
- 8.2.1.** As Cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, salvo mediante decisão em sentido contrário pela Assembleia Geral de Cotistas.
- 8.2.2.** Quando da subscrição, o Cotista Exclusivo deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá ao Cotista Exclusivo informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

- 8.2.3.** As Cotas emitidas pelo Fundo deverão ser subscrita e integralizadas somente pelo Cotista Exclusivo.
- 8.2.4.** A subscrição das Cotas no âmbito da oferta pública será efetuada mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.
- 8.2.5.** Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.
- 8.3.** 1ª Emissão de Cotas. O Administrador realizará a Primeira Emissão no montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), divididos em 30.000 (trinta mil) de Cotas, em série única, no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada uma.
- 8.3.1.** Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador.
- 8.3.2.** As Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sendo destinada exclusivamente ao Cotista Exclusivo.
- 8.4.** Observado o item 8.2.3 acima, as chamadas para integralização de Cotas emitidas pelo Fundo deverão ser realizadas pelo Administrador.
- 8.4.1.** O Administrador notificará o Cotista Exclusivo, por escrito e com antecedência mínima de 2 (dois) dias corridos, da chamada de capital referente ao capital comprometido no Boletim de Subscrição e respectiva integralização de Cotas que tenham que ser feitas pelo Cotista Exclusivo. A referida notificação será enviada ao endereço do Cotista constante no preâmbulo do Boletim de Subscrição, por meio de carta ou correio eletrônico, na qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.
- 8.5.** A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional no prazo máximo de 06 (seis) meses da assinatura do Boletim de Subscrição, admitindo-se, todavia, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, sendo dispensada para tanto a elaboração de laudo de avaliação, conforme disposto no inciso IV, do artigo 55, da Instrução da CVM nº 472/08.
- 8.6.** O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de

novas Cotas para captação de recursos adicionais. O preço de emissão das novas Cotas, assim como as condições para subscrição e integralização dessas, será determinado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o Administrador submeter à referida assembleia uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas.

- 8.7.** As Cotas de eventuais novas emissões poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.
- 8.8.** As Cotas terão seu valor calculado e divulgado pelo Administrador todo Dia Útil, no fechamento dos mercados, a partir do Dia Útil seguinte à Data de Emissão de cada Cota a até a data de resgate das Cotas ou na data de liquidação do Fundo, conforme o caso.
- 8.8.1.** Desde que o patrimônio do Fundo assim permita, após o pagamento e/ou o provisionamento das despesas e Encargos do Fundo, o excedente decorrente da valorização da Carteira do Fundo, se houver, será incorporado às Cotas.

## **9º CAPÍTULO** DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**9.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- III. a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- IV. a emissão de novas Cotas;
- V. a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- VII. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. a eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. a alteração do prazo de duração do Fundo, se aplicável;
- XI. a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08;
- XII. a alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- XIII. a amortização de Cotas.

- 9.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no Inciso I do item 9.1 acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, salvo se houver legislação que dilate tal prazo, ficando a critério dos Cotistas do Fundo a utilização de tal prazo dilatado.
- 9.1.2.** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa de administração.
- 9.1.3.** As alterações referidas nos itens “(i)” e “(ii)” da cláusula 9.1.2. acima devem ser comunicadas ao Cotista Exclusivo, quando não for de todo possível fazê-lo com antecedência, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida do item “(iii)” deve ser imediatamente comunicada ao Cotista Exclusivo.
- 9.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada diretamente ao Cotista Exclusivo do Fundo, por meio de correio eletrônico, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias.
- 9.2.1.** Independentemente das formalidades previstas no item 9.2 acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecer o Cotista Exclusivo, detentor da integralidade das Cotas emitidas pelo Fundo.
- 9.2.2.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou pelo Cotista Exclusivo, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.
- 9.2.3.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto em assembleias gerais:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.
- 9.2.4.** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o item 9.2.3 acima

incluem no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**9.2.5.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 9.2.3 acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**9.3.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**9.3.1.** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, o Cotista Exclusivo poderá solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**9.3.2.** O pedido de que trata o item 9.3.1. acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**9.3.3.** Caso o Cotista Exclusivo tenha se utilizado da prerrogativa do item 9.3.1 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do item 9.2.3 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.3.2 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**9.4.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador ao Cotista Exclusivo, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08.

**9.4.1.** A resposta do Cotista Exclusivo à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista Exclusivo ao Administrador, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

**9.4.2.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador através de correspondência eletrônica.

**9.5.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas o Cotista Exclusivo inscrito no registro de cotistas

na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**9.5.1.** O Cotista Exclusivo também poderá votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4. acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; e
- II. Facultar que o Cotista Exclusivo exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.

9.5.2.1. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome do Cotista Exclusivo serão arcados pelo Cotista Exclusivo que solicitou o envio do pedido de procuração.

**9.5.3.** O Cotista Exclusivo deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

9.5.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. seu Administrador ou seu Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

9.5.3.2. Não se aplica a vedação prevista no Item 9.5.3.1. acima quando: o Cotista Exclusivo for algumas das pessoas mencionadas no Item 9.5.3.1.

**9.6.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará somente com a presença do Cotista Exclusivo.

**9.7.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 9.7.1. abaixo.

**9.7.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, XI e XII do item 9.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**9.7.2.** Os percentuais de que trata o item 9.7.1. acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**9.7.3.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no livro de “Registro de Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os cotistas inscritos no livro de “Registro de Cotistas” na data da realização da Assembleia Geral de Cotista, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**9.8.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas ao Cotista Exclusivo no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

## **10º CAPÍTULO** DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**10.1.** O Fundo pagará ao Administrador, pelos serviços prestados ao Fundo, uma “Taxa de Administração” equivalente a 0,40% (zero quarenta por cento) ao ano incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) na percentagem referida neste item, provisionada por dia útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo devida ao Administrador uma remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigida anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA/IBGE”).

**10.2.** A Taxa de Administração remunerará os serviços de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria do Fundo e será paga ao Administrador conforme item 10.1 acima.

**10.3.** A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato.

**10.4.** O Fundo não cobrará taxas de ingresso, saída ou performance.

## **11º CAPÍTULO** DOS ENCARGOS DO FUNDO

**11.1.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;



- 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, inclusive comunicações ao Cotista Exclusivo previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 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;
- 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 nº 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 do Administrador 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, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, da Instrução CVM nº 516/11 e demais regulamentações aplicáveis;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- 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 art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

**11.2.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**11.3.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

**11.4.** Caso o somatório das parcelas a que se refere o item 11.3. acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

## **12º CAPÍTULO** DAS INFORMAÇÕES

**12.1.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**12.2.** A publicação de informações referidas no item 12.1 acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível somente ao Cotista Exclusivo em sua sede, observado o item abaixo.

**12.2.1.** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**12.2.2.** Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador.

**12.2.3.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 12.2.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.3.** O Administrador deve disponibilizar ao Cotista Exclusivo os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- IV. fatos relevantes; e

- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

**12.4.** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV do item 12.3. acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**12.5.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista Exclusivo;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. a alteração do Administrador ou Gestor;
- IX. a fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. os desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. a emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**12.5.1.** 12.5.1. Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**12.6.** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível

ao Cotista Exclusivo em sua sede.

**12.7.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 12.6 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.7.1.** As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos ao Cotista Exclusivo por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos. A comunicação deverá ser encaminhada para o e-mail: [administracao@idsf.com.br](mailto:administracao@idsf.com.br)

## **13º CAPÍTULO** DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**13.1.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

**13.2.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**13.2.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo.

## **14º CAPÍTULO** DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

**14.1.** As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma: os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, serão avaliados a preço de mercado de acordo com o manual de marcação a mercado do Administrador, disponível na página da rede mundial de computadores; os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo serão avaliados pelo custo de aquisição, podendo sofrer reavaliação embasada por laudo especializado.

## **15º CAPÍTULO** DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**15.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do item 9.1 acima. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis ao Cotista Exclusivo as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**15.1.1.** Observado o disposto neste Regulamento, as receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de

seus investimentos, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização devidas ao Cotista Exclusivo, conforme o caso, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

- 15.1.2.** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ou seja, dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, excluídos das despesas operacionais, as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.
- 15.1.3.** Entende-se por receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo que resultem no aumento do seu Patrimônio Líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas.
- 15.1.4.** O ganho de capital observado na venda de ativos será contabilizado como receita para apuração de resultado do Fundo; entende-se por ganho de capital a diferença entre o preço de venda e o preço de aquisição do respectivo ativo, incluídas no preço de aquisição todas as despesas referentes a ambas as transações e os custos de manutenção/operação do referido ativo.
- 15.1.5.** O Fundo deverá distribuir ao Cotista Exclusivo no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado no último dia útil do mês de junho e no último dia útil do mês de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, a ser pago na forma deste Regulamento.
- 15.1.6.** Fará jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior o Cotista Exclusivo titular da totalidade das Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês de encerramento do balanço semestral indicado no caput, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

## **16º CAPÍTULO** DAS VEDAÇÕES

- 16.1.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:
- I. receber depósito em sua própria conta corrente;
  - II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista Exclusivo sob qualquer modalidade;
  - III. contrair ou efetuar empréstimo;

- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados ao Cotista Exclusivo;
- IX. sem prejuízo da aprovação por maioria qualificada dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- XI. acatar ordem do Gestor e realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
  
- XII. acatar ordem do Gestor e realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. acatar ordem do Gestor e 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;
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XV. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- XVI. valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **17º CAPÍTULO** DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**17.1.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela Carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por LH, CRI, LCI e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

**17.1.1.** O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital ao

seu Cotista Exclusivo.

- 17.1.2.** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário não é tributada, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS, COFINS).
- 17.1.3.** Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FII são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco) por cento dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
- 17.1.4.** As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.
- 17.1.5.** O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no item 17.1.3., acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição, resguardada aprovação em Assembleia Geral de Cotistas para o reinvestimento dos lucros a serem distribuídos.
- 17.1.6.** O imposto de renda aplicável aos cotistas tomará por base determinados eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de Cotas, bem como a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.
- 17.2.** Cotistas Residentes no Brasil. Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os lucros decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de e clubes de investimento, seguradoras, sociedade de seguro, de capitalização, entidade aberta ou fechada de previdência complementar, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil e Fapi, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- III. o cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos “II” e “III” acima; já quanto ao inciso “I”, Administrador poderá, a seu critério, manter as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.2.1, acima.

Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de preservar as características do Fundo e não prejudicar seu enquadramento na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99.

Além das medidas descritas acima, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional que provoquem alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARAFINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) e este deve ser recolhido:

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

**17.2.1.** O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

II. definitivo no caso de cotistas pessoas físicas e nos demais casos.

**17.2.2. Cotistas Não Residentes no Brasil.** Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/00 (“Cotistas Não Residentes”) é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”). Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Não Residentes e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) ou serão isentos, caso atendidas as condições pertinentes, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15 (art. 40 e 88 parágrafo único). No caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, aplica-se a isenção do Imposto de Renda prevista no art. 90 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Não Residentes residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

Caso o tratamento tributário dos cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos cotistas informando as alterações na legislação tributária. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

**17.3. Tributação do IOF/TÍTULOS.** O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF - Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

**17.4. Tributação do IOF/CÂMBIO.** Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes no Brasil relativos a investimentos no Fundo estão

sujeitas à alíquota zero (Decreto nº 6.306/07, art. 15-B, incisos XVI e XVII). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **18º CAPÍTULO**      DISPOSIÇÕES FINAIS

**18.1.** Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

**18.1.1.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**18.1.2.** Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação de seus dispositivos deverão ser resolvidos na forma descrita no item 18.2. abaixo.

**18.2.** Foro: Fica eleito o Foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.