

**REGULAMENTO DO**

**GOLGI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ: 35.765.907/0001-26**

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2021

## ÍNDICE

CAPÍTULO I.	- NOME, FORMATO, DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO GOLGI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	3
CAPÍTULO II.	- DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO III.	- ADMINISTRAÇÃO .....	7
CAPÍTULO IV.	- PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	11
CAPÍTULO V.	- PÚBLICO-ALVO .....	13
CAPÍTULO VI.	- OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	13
CAPÍTULO VII.	- PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	14
CAPÍTULO VIII.	- REMUNERAÇÃO .....	14
CAPÍTULO IX.	- COTAS .....	15
CAPÍTULO X.	- EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS .....	15
CAPÍTULO XI.	- ENCARGOS .....	17
CAPÍTULO XII.	- POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	18
CAPÍTULO XIII.	- POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RECEITAS E RESULTADOS .....	19
CAPÍTULO XIV.	- POLÍTICA DE VOTO .....	20
CAPÍTULO XV.	- ASSEMBLEIA DE COTISTAS .....	20
CAPÍTULO XVI.	- LIQUIDAÇÃO .....	23
CAPÍTULO XVII.	- ATOS E FATOS RELEVANTES .....	24
CAPÍTULO XVIII.	- CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA .....	24
CAPÍTULO XIX.	- MORTE OU INVALIDEZ DO COTISTA .....	24
CAPÍTULO XX.	- EXERCÍCIO SOCIAL .....	24
CAPÍTULO XXI.	- LITÍGIOS .....	24

## **CAPÍTULO I. - NOME, FORMATO, DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO GOLGI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**1.1.** O **GOLGI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.765.907/0001-26, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), o qual é regido por este Regulamento ("Regulamento"), conforme os termos e condições abaixo.

**1.2.** O Fundo terá prazo indeterminado.

**1.3.** As características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, pagamento, amortização e resgate de Cotas, encontram-se descritas nos Capítulos IX, X e XIII deste Regulamento, assim como no respectivo Suplemento.

**1.4.** O Fundo está sujeito às disposições de um Master Agreement de cotistas (o "Master Agreement") celebrado pelos Cotistas do Fundo, entre outros, que cria e regulamenta um comitê de investimento ("Comitê de Investimento") e pode afetar ou limitar os poderes, atribuições e direitos dos Cotistas incluindo, sem limitação, os direitos de voto dos Cotistas, bem como outros direitos políticos e econômicos relacionados ao Fundo. O Gestor será responsável por garantir que o Fundo esteja e pratique suas atividades em observância ao Master Agreement e às decisões do Comitê de Investimento, bem como por instruir o Administrador a fazer o mesmo.

## **CAPÍTULO II. - DEFINIÇÕES**

**2.1.** Para os fins deste Regulamento, os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, (a) os títulos e subtítulos do Regulamento são apenas para referência e não devem limitar ou afetar o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos a que se aplicam; (b) quando exigido pelo contexto, as definições deste CAPÍTULO II aplicam-se tanto ao singular como ao plural, e o gênero masculino inclui o feminino e vice-versa; (c) referências a qualquer acordo, documento ou outro instrumento incluem todas as alterações, substituições, consolidações e aditamentos dos mesmos, salvo disposição expressa em contrário; (d) referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, ampliadas, consolidadas ou reformuladas; (e) salvo disposição expressamente em contrário contida neste Regulamento, referências a Capítulos, itens ou anexos aplicam-se aos itens e anexos deste Regulamento; (f) todas as referências a qualquer parte incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (g) todos os períodos de tempo previstos neste Regulamento devem ser contados na forma descrita no artigo 224 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, i.e., excluindo o dia inicial e incluindo o dia final.

<b>Administrador</b>	tem o significado atribuído no item 3.1.
<b>Escriturador</b>	tem o significado atribuído no item 4.3.
<b>Assembleia Geral</b>	significa qualquer assembleia geral dos Cotistas do Fundo.
<b>Ativos do Fundo</b>	significa os ativos descritos neste Regulamento que o Fundo pode deter de acordo com a Política de Investimentos ora estabelecida, incluindo caixa, Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários e todos os direitos e benefícios derivados dos mesmos.
<b>Ativos Financeiros</b>	significa Investimentos de Curto Prazo Permitidos e quaisquer ativos financeiros adicionais conforme determinados por aprovação da Assembleia Geral ao longo do tempo, devendo tais ativos financeiros estar registrados no sistema de registro de custódia ou depósito da CVM ou do BACEN e satisfazer aos requisitos da Instrução CVM 555/14.
<b>Ativos Imobiliários</b>	significa qualquer dos seguintes: a) Imóveis; e b) ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis.

<b>Auditor</b>	tem o significado atribuído no item 4.4.
<b>B3</b>	significa B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, entidade que administra os mercados organizados de valores mobiliários no Brasil, consoante autorização do BACEN e da CVM.
<b>BACEN</b>	significa o Banco Central do Brasil.
<b>CAM-CCBC</b>	significa o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
<b>Chamada de Capital</b>	significa, no caso de integralização das Cotas em parcelas no âmbito de um Compromisso de Investimento, cada chamada de subscrição de capital aos Cotistas para aportar capital ao Fundo, através da integralização total ou parcial das Cotas subscritas pelo Cotista nos termos do seu Compromisso de Investimento, em montante determinado pelo Gestor, e estabelecido no boletim de subscrição relativo à tal chamada de capital.
<b>CNPJ/ME</b>	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia.
<b>Comitê de Investimento</b>	tem o significado atribuído no item 1.4.
<b>Compromisso de Investimento</b>	tem o significado atribuído no item 10.6.
<b>Conflito de Interesses</b>	significa qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada tenha um interesse pessoal, seja ele real, potencial, direto ou indireto, na solução de uma questão ou negócio específico relacionado ao Fundo e/ou aos Ativos do Fundo. São considerados conflitos de interesse as seguintes situações: (i) aquisição, venda, locação, aluguel ou exploração, direta ou indireta, pelo Fundo, de bens pertencentes ao Administrador, ao Gestor ou a Partes Relacionadas do Administrador ou do Gestor; (ii) aquisição, direta ou indireta, pelo Fundo, de bens pertencentes a devedores do Administrador ou do Gestor, mediante prova de inadimplemento desse devedor; (iii) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador para a prestação de qualquer dos serviços mencionados no artigo 31 da Instrução CVM 472/08; e (iv) a aquisição, pelo Fundo, de Valores Mobiliários de emissão do Administrador e/ou do Gestor, ainda que com o objetivo de atender às suas necessidades de liquidez nos termos da Instrução CVM 472/08.
<b>Contrato de Gestão</b>	significa o contrato de gestão de carteira celebrado entre o Fundo e o Gestor, para a prestação dos serviços relacionados com a gestão dos Ativos do Fundo, o qual também estabelece os parâmetros e limites aplicáveis à remuneração do Gestor.
<b>Cotas</b>	significa cotas emitidas em forma escritural e nominativa, representando frações iguais do Patrimônio Líquido.
<b>Cotista</b>	significa um detentor de Cotas ou qualquer pessoa que tenha subscrito Cotas com a aprovação prévia do Comitê de Investimento.
<b>Cotista Inadimplente</b>	significa qualquer Cotista que deixe de cumprir, total ou parcialmente, a obrigação contratual estabelecida no seu Compromisso de Investimento de aportar capital ao Fundo para integralização das suas Cotas subscritas de acordo com a respectiva Chamada de Capital.
<b>Custodiante</b>	tem o significado atribuído no item 4.2.
<b>CVM</b>	tem o significado atribuído no item 1.1.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	tem o significado atribuído no item 13.6.1.
<b>Dia Útil</b>	significa qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado legal ou cívico na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ambas no Brasil.

<b>Fundo</b>	tem o significado atribuído no item 1.1.
<b>Gestor</b>	tem o significado atribuído no item 4.5.
<b>Imóveis Industriais</b>	significa uma propriedade geradora de renda, de inquilino único ou de múltiplos inquilinos no Brasil, que seja utilizada para Usos Industriais, ou uma participação na titularidade dessa propriedade.
<b>Instrução CVM 400/03</b>	significa Instrução CVM nº 400, de 29 de Dezembro de 2003.
<b>Instrução CVM 472/08</b>	tem o significado atribuído no item 1.1.
<b>Instrução CVM 476/09</b>	significa a Instrução CVM nº 476, de 19 de Janeiro de 2009.
<b>Instrução CVM 516/11</b>	significa a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.
<b>Instrução CVM 539/13</b>	significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de Novembro de 2013.
<b>Investidores Profissionais</b>	significa os investidores profissionais descritos como tal no artigo 9º-A da Instrução CVM 539/13.
<b>Investimentos de Curto Prazo Permitidos</b>	significa obrigações diretas do, ou obrigações garantidas quanto ao total do principal e juros pelo governo brasileiro, em cada caso com datas de vencimento de 30 dias ou menos.
<b>IPCA/IBGE</b>	significa o reajuste da inflação com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), publicado periodicamente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no Brasil, ou qualquer índice que possa substituí-lo em decorrência de imposição legal. Caso o IPCA/IBGE não seja publicado e não seja substituído por imposição legal, ele deverá ser substituído pelo índice legalmente aceitável e que mais se assemelhe ao IPCA/IBGE, conforme determinado pelo Gestor.
<b>Legislação Aplicável</b>	significa a legislação e regulamentação escrita, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso conforme estejam em vigor ao longo do tempo.
<b>Lei 8.668/93</b>	tem o significado atribuído no item 1.1.
<b>Litígio Arbitrável</b>	tem o significado atribuído no item 21.1.
<b>Master Agreement</b>	tem o significado atribuído no item 1.4.
<b>Notificação de Chamada de Capital</b>	tem o significado atribuído no item 10.7.
<b>Notificação de Litígio</b>	tem o significado atribuído no item 21.1.
<b>Nova Emissão</b>	tem o significado atribuído no item 10.6.
<b>Oferta Pública</b>	significa quaisquer distribuições públicas de Cotas que venham a ser feitas segundo as Instruções CVM 400/03, CVM 476/09 e CVM 472/08, as quais (i) serão dirigidas exclusivamente a Investidores Profissionais; e (ii) serão intermediadas por empresas que sejam membros do sistema de distribuição de valores mobiliários, incluindo o Administrador.
<b>Orçamento Anual</b>	significa o orçamento anual do Fundo, a ser proposto anualmente pelo Gestor, conforme previsto neste Regulamento.
<b>Parte Iniciante</b>	tem o significado atribuído no item 21.1.
<b>Parte Litigante</b>	tem o significado atribuído no item 21.1.1.
<b>Parte Respondente</b>	tem o significado atribuído no item 21.1.1.
<b>Partes Interessadas</b>	significa qualquer um dos: (i) Cotistas; (ii) Administrador; (iii) Gestor; e (iv) membros de quaisquer outros comitês e conselhos que possam ser criados pelo Fundo e que devam ter sido nomeados pelos Cotistas.

<b>Partes Relacionadas</b>	significa (i) as Partes Interessadas; (ii) qualquer sócio, empregado, diretor, acionista, representante legal de qualquer Parte Interessada; (iii) o cônjuge e/ou parentes até o 2º grau de qualquer Parte Interessada que seja uma pessoa física; (iv) sociedades controladoras, controladas ou coligadas, subsidiárias ou sociedades sob controle comum, em cada caso em relação a qualquer Parte Interessada; e (v) fundos de investimento e/ou carteiras de títulos administradas e/ou cujos ativos sejam geridos pelo Administrador e/ou o Gestor.
<b>Participação Proporcional</b>	significa a participação relativa de um Cotista no Fundo, representada pela razão entre o número de Cotas detidas pelo Cotista e o número de Cotas do Fundo emitidas e em circulação na data relevante.
<b>Patrimônio Líquido</b>	significa, em relação a qualquer período fiscal do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao montante em Reais equivalente ao valor de mercado dos Ativos do Fundo menos o passivo do Fundo, em cada caso no último dia do período relevante.
<b>Patrimônio Mínimo</b>	tem o significado atribuído no item 10.2.
<b>Política de Investimento</b>	tem o significado atribuído no item 6.1.
<b>Preço de Emissão</b>	significa o valor de emissão das Cotas, conforme determinado pelo Gestor de acordo com o item 10.5 e mencionado no respectivo Suplemento.
<b>Primeira Emissão</b>	tem o significado atribuído no item 10.1.
<b>Propriedade(s) ou Imóveis</b>	significa os imóveis detidos direta ou indiretamente, no todo ou em parte, pelo Fundo ao longo do tempo, sendo todos eles Imóveis Industriais, e inclui quaisquer propriedades-alvo que se pretenda adquirir com o objetivo de serem desenvolvidas ou re-desenvolvidas para Uso Industrial.
<b>Público Alvo</b>	significa pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou sediados, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que sejam Investidores Profissionais.
<b>Reais</b>	significa reais brasileiros, a moeda oficial do Brasil.
<b>Regras de Arbitragem</b>	significa a legislação processual brasileira, a saber as disposições relevantes da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e as do Código de Processo Civil Brasileiro.
<b>Regulamento</b>	tem o significado atribuído no item 1.1.
<b>Reserva de Despesas Extraordinárias</b>	tem o significado atribuído no item 13.6.
<b>SELIC</b>	tem o significado atribuído no item 6.9.
<b>Suplemento</b>	significa qualquer suplemento deste Regulamento que descreva as características específicas de uma emissão de Cotas, elaborado de acordo com o modelo contido no Anexo I deste Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	tem o significado atribuído no item 8.1.
<b>Taxa de Consultoria Imobiliária</b>	tem o significado atribuído no item 8.3.
<b>Usos Industriais</b>	significa o uso de uma propriedade como armazém e para fins de armazenagem, distribuição de produtos manufaturados, montagem leve e expedição e outros usos similares ou auxiliares, se houver; para maior clareza, Uso Industrial não inclui qualquer uso não listado acima, incluindo atividades industriais pesadas, tais como fabricação ou processamento e refinamento de matérias-primas ou commodities, ou a operação de portos, aeroportos ou outras propriedades de infra-estrutura.

<b>SPE</b>	significa uma sociedade de propósito especial constituída sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir, desenvolver e ser titular de Imóveis, cujas ações ordinárias sejam de propriedade do Fundo.
------------	--

### **CAPÍTULO III. - ADMINISTRAÇÃO**

**3.1.** A administração fiduciária do Fundo será exercida pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021, ou qualquer administrador que substitua o Administrador nomeado nos termos deste Regulamento ("Administrador").

**3.2.** O Administrador detém poderes amplos e gerais para administrar o Fundo e deverá, sem prejuízo das suas demais obrigações nos termos da Legislação Aplicável e deste Regulamento:

- a) Conforme instruído Gestor, proceder à venda ou aquisição de Imóveis, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de Conflito de Interesses;
- b) Dispor acerca da averbação no cartório de registro de imóveis das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis e respectivos Ativos do Fundo, bem como nos proventos e direitos deles derivados que (i) os mesmos não fazem parte do patrimônio do Administrador; (ii) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não se incluem em arrolamento de bens e direitos do Administrador, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser empenhados como garantia de dívida operacional do Administrador; (v) não são executáveis por qualquer credor do Administrador, por mais privilegiado que seja; e (vi) não podem de quaisquer direitos reais de garantia;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e das transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis separados relativos às operações e Ativos do Fundo; e (v) o arquivamento dos relatórios do Auditor e dos relatórios dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;
- d) pagar quaisquer multas coercitivas, por cada dia de atraso no cumprimento de prazos, de acordo com a Legislação Aplicável;
- e) investir os recursos do Fundo em conformidade com as instruções do Gestor;
- f) sujeito à disponibilidade de recursos e conforme instruído pelo Gestor, pagar tempestivamente as despesas do Fundo;
- g) realizar a avaliação do Fundo, na forma prevista neste Regulamento ou na Legislação Aplicável;
- h) convocar Assembleias Gerais quando necessárias ou solicitadas, de acordo com este Regulamento;
- i) quando solicitado pelo Gestor, preparar uma lista de Cotistas e o número de Cotas detidas por cada um desses;
- j) garantir que o pessoal empregado pelo Administrador cumpra os deveres e obrigações do Administrador na administração do Fundo;
- k) abster-se de levar a cabo práticas discriminatórias ou injustas entre os Cotistas;
- l) exercer ou permitir o exercício dos direitos políticos e econômicos incidentais aos Ativos

- do Fundo pelo Gestor ou de acordo com as instruções estabelecidas pelo Gestor;
- m) conforme orientado pelo Gestor, celebrar negócios legítimos e realizar todas as operações necessárias para a implementação da Política de Investimentos, exercendo ou esforçando-se para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos e atividades do Fundo;
  - n) receber rendimentos ou quaisquer montantes devidos ao Fundo;
  - o) pagar as despesas de publicidade do Fundo, exceto despesas de publicidade relacionadas com a distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
  - p) manter os valores mobiliários adquiridos pelo Fundo em custódia em instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de custódia nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável;
  - q) no caso de ser informado sobre a abertura de processo administrativo pela CVM, manter a documentação mencionada na alínea (c) deste item 3.2 até o encerramento do referido processo;
  - r) divulgar informações às autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo e dentro dos prazos previstos neste Regulamento e na Legislação Aplicável, incluindo as obrigações de apresentação de informações previstas no CAPÍTULO VII da Instrução CVM 472/08;
  - s) manter atualizada a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo junto à CVM;
  - t) cumprir o disposto neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral e as decisões do Comitê de Investimentos;
  - u) controlar e fiscalizar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade;
  - v) exercer suas atividades de boa-fé com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e os Cotistas, de acordo com a Legislação Aplicável;
  - w) realizar todas as operações e praticar todos os atos que, direta ou indiretamente, estejam relacionados com o funcionamento e manutenção do Fundo, nos termos do presente Regulamento e da Legislação Aplicável;
  - x) exercer todos os direitos decorrentes da titularidade dos Ativos e direitos do Fundo, incluindo direitos de ação, direitos de recurso e direitos de exceção, de acordo com instruções do Gestor;
  - y) conforme instruções do Gestor, abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo;
  - z) conforme instruções do Gestor, adquirir e dispor de valores mobiliários que constituam parte dos Ativos do Fundo;
  - aa) representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele;
  - bb) conforme orientação do Gestor, quitar mediante acordo qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo;
  - cc) com a aprovação da Assembleia Geral, solicitar a admissão das Cotas emitidas pelo Fundo à negociação em mercado organizado; e
  - dd) monitorar o desempenho dos Ativos do Fundo.

**3.3.** O Administrador e o Gestor estão proibidos de exercer as suas respectivas funções e de utilizar os Ativos do Fundo:

- a) para receber depósitos nas suas respectivas contas bancárias;
- b) para conceder empréstimos, adiantar rendimentos futuros ou conceder crédito aos Cotistas, sob qualquer forma;



- c) para contrair empréstimos;
- d) para prestar caução, garantia, bem como para concordar com ou participar de qualquer forma nas operações realizadas pelo Fundo;
- e) para investir fundos captados no Brasil no exterior;
- f) para investir fundos na aquisição de Cotas;
- g) para vender as Cotas em parcelas, com admissão de emissão dividida em séries e integralização através de chamada de capital;
- h) para prometer rendimentos pré-determinados aos Cotistas;
- i) sujeito à aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, para conduzir as operações do Fundo quando houver um Conflito de Interesses;
- j) para constituir direitos reais de garantia sobre os Ativos Imobiliários que fazem parte dos Ativos do Fundo;
- k) para realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento ou ativos financeiros que não sejam os Investimentos de Curto Prazo Permitidos, exceto quando aprovado de outra forma pela Assembleia Geral e desde que autorizadas pela Instrução CVM No. 472/08;
- l) realizar operações com imóveis que não constituam Ativos Imobiliários da carteira do Fundo;
- m) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, exceto no caso de distribuições públicas, exercício do direito de preferência e conversão de debêntures em ações, exercício do bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido autorização prévia e expressa;
- n) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de hedging e desde que a exposição acumulada em todas as operações com derivativos seja sempre igual ou menor do que o Patrimônio Líquido;
- o) doar Ativos do Fundo através de doações ou empreendimentos de caridade, exceto com a aprovação do Comitê de Investimento;
- p) solicitar qualquer justificativa ou exigir qualquer outro documento que não aqueles previstos no parágrafo 3º do artigo 23 da Instrução CVM No. 472/08 quando Cotistas que sejam, individualmente ou em conjunto, titulares de meio por cento (0,5%) ou mais do total das Cotas solicitarem que o Administrador envie pedidos de procuração aos outros Cotistas do Fundo para permitir o voto de tais Cotistas nas Assembleias Gerais do Fundo, desde que os demais requisitos legais e regulatórios tenham sido atendidos.
- q) cobrar pelo fornecimento da lista de Cotistas; e
- r) para condicionar o deferimento do pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) um certificado de incumbência identificando a assinatura do signatário do pedido; e (ii) uma cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar o Cotista requerente, quando a solicitação for assinada por um representante de um Cotista.

**3.3.1.** A proibição prevista no item "j" acima não impede que o Fundo adquira Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos direitos reais de garantia antes do seu ingresso no patrimônio do Fundo, dado que tais direitos não impedem o registro da propriedade do Fundo sobre os Imóveis.

**3.4.** O Administrador e/ou o Gestor serão substituídos em caso de renúncia ou dispensa por deliberação da Assembleia Geral, ou perda do credenciamento pela CVM. Se o Administrador ou Gestor violar qualquer disposição do item 3.3 acima, o Administrador estará obrigado a:

- i) convocar imediatamente uma Assembleia Geral para eleger o substituto do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, se assim determinado pela Assembleia Geral, devendo tal liquidação ser efetuada pelo Administrador nos termos do CAPÍTULO XVI, mesmo após a sua renúncia;
- ii) permanecer no exercício de suas funções até que seja aprovado o registro dos Ativos Imobiliários em nome do administrador sucessor designado pela Assembleia Geral e registrado no Cartório do Registro de Títulos e Documentos; e
- iii) cooperar com o administrador ou gestor de carteira nomeado pela Assembleia Geral para fornecer toda e qualquer informação relacionada com o Fundo, incluindo cópias de todos os registros financeiros, acordos, documentos ou outros instrumentos relacionados com o Fundo ao administrador ou gestor de carteira sucessor, conforme o caso, e para auxiliar o administrador ou gestor de carteira sucessor, conforme o caso, na medida do razoavelmente solicitado em relação à assunção, pelo sucessor, das funções do Administrador ou Gestor.

**3.4.1.** Observado o disposto nos subitens 3.4.6 e 3.4.7, caso o Administrador e/ou o Gestor renunciem às suas funções e a Assembleia Geral (i) não nomeie uma instituição administradora e/ou gestora autorizada a substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quórum suficiente, sujeito ao CAPÍTULO XV, para deliberar sobre (x) a substituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou (y) a liquidação do Fundo, o Administrador deverá liquidar o Fundo de acordo com o CAPÍTULO XVI, com início cento e 180 (cento e oitenta) dias a partir da data dessa Assembleia Geral, no caso de renúncia pelo Gestor, e 60 (sessenta) dias a partir da data dessa Assembleia Geral, no caso de renúncia pelo Administrador, a menos que outra Assembleia Geral ocorra antes do início do procedimento de liquidação na qual um Administrador ou Gestor substituto, conforme aplicável, seja nomeado.

**3.4.2.** Exceto em caso de liquidação do Fundo por falta de substituição do Administrador de acordo com o item 3.4.1 acima, em caso de renúncia ou perda do credenciamento do Administrador, este permanecerá no exercício de suas funções até que o registro dos Ativos Imobiliários em nome do Administrador sucessor nomeado pela Assembleia Geral seja aprovado no Cartório de Registro de Imóveis e registrado no Cartório do Registro de Títulos e Documentos.

**3.4.3.** Em caso de renúncia do Gestor, este continuará a exercer suas funções até a sua substituição efetiva ou a liquidação do Fundo nos termos do subitem 3.4.1. acima. Em caso de perda do credenciamento do Gestor, a CVM nomeará um gestor de carteira temporário até a eleição de um novo gestor de carteira pela Assembleia Geral.

**3.4.4.** Os Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas têm o direito de convocar uma Assembleia Geral caso o Administrador não convoque a Assembleia mencionada no item 3.4 no prazo de 10 (dez) dias a contar da renúncia, dispensa ou perda do credenciamento junto à CVM.

**3.4.5.** Em caso de liquidação extrajudicial do Administrador, o liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do CAPÍTULO XV deste Regulamento, convocará a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, para deliberar sobre a eleição do novo administrador ou sobre a liquidação do Fundo.

**3.4.6.** O disposto nos subitens 3.4.2 e 3.4.3 aplica-se ainda que a Assembleia Geral decida liquidar o Fundo em decorrência da renúncia, dispensa ou perda do credenciamento junto à CVM do Administrador e/ou do Gestor, ou da liquidação extrajudicial do Administrador. Nesses casos, a Assembleia Geral elegerá um novo administrador e/ou gestor de carteira, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

**3.4.7.** Caso a Assembleia Geral não eleja um novo administrador nos termos do subitem 3.4.5 no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da publicação no Diário Oficial da União do ato que

decretar a liquidação extrajudicial, a CVM designará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**3.4.8.** Nos casos mencionados no item 3.4 e subitens acima, bem como na hipótese de sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger um novo administrador constituirá um documento passível de registro no Cartório de Registro de Imóveis relativamente à sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis que integram os Ativos do Fundo.

**3.4.9.** A sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis que fazem parte dos Ativos do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

#### **CAPÍTULO IV. - PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**4.1.** O Administrador contratará, em nome do Fundo, em cada caso na medida do necessário, os seguintes prestadores de serviços devidamente qualificados, licenciados e registrados para atuar com amparo da Legislação Aplicável. O Administrador poderá substituir qualquer um dos prestadores de serviços nomeados ao longo do tempo segundo este CAPÍTULO IV de acordo com os termos deste Regulamento.

**4.2. CUSTODIANTE.** A custódia dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo será exercida por instituição devidamente autorizada pela CVM contratada pela Administradora a seu critério ou por qualquer entidade que o substitua ("Custodiante"). O Custodiante também prestará serviços de tesouraria, controle e processamento dos valores mobiliários que integram os Ativos do Fundo. O Custodiante será substituído ao longo do tempo em função de qualquer substituição do Administrador de acordo com este Regulamento e, em tais circunstâncias, será uma Parte Relacionada do Administrador substituto nomeado segundo este Regulamento. O Administrador terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o Custodiante substituto seja aceitável para o Gestor.

**4.3. ESCRITURADOR.** Os serviços de escrituração contábil das Cotas emitidas pelo Fundo serão prestados por instituição contratada pela Administradora a seu critério (o "Agente Escriturador"). O Agente Escriturador será substituído ao longo do tempo em relação em função de qualquer substituição do Administrador de acordo com este Regulamento e, em tais circunstâncias, será uma Parte Relacionada do Administrador substituto nomeado segundo este Regulamento. O Administrador terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o Escriturador substituto seja aceitável para o Gestor.

**4.4. AUDITOR.** O Administrador contratará, com base nas instruções do Comitê de Investimento e/ou do Gestor, uma firma dentre as quatro maiores firmas que atuam no Brasil para prestar serviços de auditoria independente ao Fundo (o "Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizarem a contratação desse Auditor.

**4.5. GESTOR DE RECURSOS.** As atividades de gestão de recursos do Fundo serão executadas pela **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** inscrita no CNPJ sob nº 13.189.560/0001-88, empresa devidamente autorizada pela CVM a gerir profissionalmente carteiras de valores mobiliários, pelo Ato Declaratório No. 11.838, de 25 de julho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, No. 14.171, Torre B, Cj. 802, Vila Gertrudes (o "Gestor"), que será responsável pela prestação de determinados serviços previstos neste Regulamento.

**4.5.1.** As obrigações do Gestor no âmbito deste Regulamento são adicionais às e sem derrogação das obrigações do Gestor previstas nos termos do Contrato de Gestão.

**4.5.2.** O Gestor desempenhará a gestão profissional dos Ativos do Fundo e a prestação de serviços de consultoria imobiliária com a supervisão do Comitê de Investimento, conforme necessário, sem prejuízo das demais obrigações previstas na Legislação Aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão:

- a) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo existentes e quaisquer outros ativos que possam fazer parte dos Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, incluindo a preparação de análises econômicas e financeiras, e dar instruções ao Administrador, conforme necessárias, em relação à aquisição e alienação dos Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e conforme previsto neste Regulamento;
- b) monitorar e avaliar oportunidades no tocante aos Ativos Imobiliários;
- c) monitorar e avaliar oportunidades de melhoria e renegociação e desenvolver relacionamentos com os locatários dos Imóveis;
- d) supervisionar a fiscalização, controle, auditoria e/ou gestão dos Ativos do Fundo;
- e) instruir o Administrador a celebrar contratos e negócios jurídicos relativos à gestão e fiscalização de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo ou esforçando-se para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos e atividades do Fundo;
- f) discutir propostas de locação dos Imóveis com empresas contratadas para a prestação de serviços de administração de locação de Imóveis, bem como controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo a gestão de locações, bem como a exploração de direitos de superfície e a comercialização de Imóveis, que podem ser subcontratados a terceiros, conforme previsto no item 4.7 abaixo;
- g) monitorar o desempenho do Fundo e reportar aos Cotistas o valor das Cotas de acordo com o Master Agreement;
- h) Instruir o Administrador a realizar as chamadas de capital necessárias para prover o custeio necessário às operações do Fundo;
- i) instruir o Administrador a celebrar quaisquer documentos que devam ser celebrados pelo Administrador em nome do Fundo segundo a Legislação Aplicável incluindo, sem limitação, toda a documentação a ser celebrada pelo Fundo em relação a todas as ofertas pelo Fundo e contribuições de capital para o Fundo;
- j) reportar-se ao Administrador na forma exigida pela Legislação Aplicável, e aos Cotistas no tocante às suas atividades e a outros assuntos relacionados às operações e ao valor do Fundo;
- k) sugerir ao Administrador alterações a este Regulamento;
- l) dar instruções ao Administrador com relação a ações judiciais ou regulatórias envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para quitar mediante acordo qualquer ação judicial ou regulatória contra o Fundo;
- m) preparar relatórios de investimento relativos ao setor imobiliário no Brasil e análises econômico-financeiras exigidas pelo Fundo ao longo do tempo;
- n) atuar sempre no melhor interesse do Fundo;
- o) representar o Fundo, incluindo votar em seu nome, em todas as reuniões e assembleias de acionistas de empresas e condomínios que integrem os Ativos Imobiliários;
- p) implementar melhorias destinadas a manter ou elevar o valor dos Imóveis;
- q) tomar qualquer medida necessária para proteger o valor dos Ativos do Fundo, de acordo com os poderes e restrições expressamente listados no Regulamento; e

- r) quando julgar necessário, instruir o Administrador a convocar uma Assembleia Geral, incluindo quando necessária em relação a qualquer proposta para efetuar uma emissão de Cotas ou para agrupar ou desdobrar Cotas.

**4.6. DISTRIBUIÇÃO.** A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definida de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

**4.7.** O Administrador poderá, por conta e ordem do Fundo, por instrução do Gestor, contratar empresas para prestar serviços de administração para a locação de Imóveis, bem como para a exploração de direitos de superfície e a venda dos Imóveis.

**4.8.** De acordo com o parágrafo 2º do artigo 29 da Instrução CVM 472/08, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos Imóveis, a responsabilidade pela administração dos Imóveis cabe exclusivamente ao Administrador, o qual deverá conduzir a propriedade fiduciária dos Ativos do Fundo.

## **CAPÍTULO V. - PÚBLICO-ALVO**

**5.1.** Cotas sujeitas a uma Oferta Pública somente poderão ser subscritas no mercado primário ou adquiridas no mercado secundário por Investidores Profissionais.

## **CAPÍTULO VI. - OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**6.1.** O objetivo do Fundo é proporcionar rendimentos a longo prazo aos Cotistas através da aquisição, desenvolvimento e propriedade de Ativos Imobiliários (a "Política de Investimento").

**6.2.** Não obstante o disposto acima, a parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição, desenvolvimento ou propriedade de Ativos Imobiliários poderá ser mantida na conta do Fundo ou alocada à aquisição de Ativos Financeiros para fins de liquidez, observando a Política de Investimentos.

**6.2.1.** O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis com o intuito de maximizar os retornos da sua exploração comercial ou eventual comercialização.

**6.2.2.** As aquisições de Imóveis pelo Fundo serão fundamentadas por um relatório de avaliação definitivo elaborado por uma empresa com pelo menos 10 anos de experiência em avaliação de Imóveis Industriais no Brasil e previamente credenciada pelo Administrador, que não seja Parte Relacionada do Administrador ou do Gestor, conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, devendo tal avaliação ser apresentada até a data de aquisição de um Imóvel específico.

**6.3.** Para fins do pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e de quaisquer Despesas Extraordinárias, o Fundo poderá manter uma parte do seu Patrimônio Líquido investida permanentemente em Ativos Financeiros.

**6.4.** Uma vez que as Cotas tenham sido integralizadas, assim como em qualquer situação que resulte em desinvestimento de Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que não esteja temporariamente investida em Ativos Imobiliários será investida em Ativos Financeiros.

**6.5.** O Administrador, em relação aos Ativos Imobiliários, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendado pelo Gestor, sem um compromisso formal de concentração em qualquer fator de risco específico, observada a Política de Investimento.

**6.6.** O Gestor, em relação aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em qualquer fator de risco específico, respeitando os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais dos fundos de investimento e na Instrução CVM 472/08, em relação aos Ativos Financeiros que possam vir a integrar os Ativos do Fundo.

**6.7.** O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, adotada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.4 deste Regulamento.

**6.8.** O Fundo não poderá realizar operações de *daytrade*, sendo essas as operações que se iniciam e se encerram no mesmo dia, independentemente de o Fundo ter uma participação ou uma posição anterior no mesmo ativo.

**6.9.** Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo deverão ser registrados, mantidos em custódia ou em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas a prestar esse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

**6.10.** A avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será fornecida pelo Custodiante, o qual é responsável pelo cálculo dos valores desses ativos com base nos seus critérios, metodologia e fontes de informação. Os critérios de precificação dos valores mobiliários devem reproduzir as disposições do Manual de Precificação do Custodiante, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 516, e outras regras aplicáveis.

**6.11.** O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento não representam uma promessa de rentabilidade e cada Cotista assume os riscos decorrentes do seu investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas.

**6.12.** Os investimentos realizados no Fundo não serão garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante, por qualquer instituição contratada para distribuir as Cotas, ou pelo Fundo Garantidor do Crédito - FGC.

## **CAPÍTULO VII. - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**7.1.** Os Ativos Imobiliários serão adquiridos pelo Administrador fiduciariamente, por conta e ordem e em benefício do Fundo e dos Cotistas, na forma recomendada pelo Gestor com base na orientação recebida do Comitê de Investimento. Compete ao Administrador e ao Gestor administrar, negociar e dispor desses Ativos Imobiliários e exercer todos os direitos inerentes aos mesmos, com o único propósito de satisfazer o objetivo do Fundo e a sua Política de Investimento, sujeito às decisões relativas aos Ativos do Fundo tomadas pelo Comitê de Investimento ou pela Assembleia Geral.

**7.2.** No instrumento de aquisição de Ativos Imobiliários, o Administrador estabelecerá as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e enfatizará que os bens adquiridos constituem Ativos Imobiliários e que não integram o patrimônio do Administrador.

## **CAPÍTULO VIII. - REMUNERAÇÃO**

**8.1.** Pela administração do Fundo, o Administrador fará jus a uma taxa anual equivalente ao mais alto dentre os seguintes valores: a) os percentuais descritos na tabela abaixo, determinados com base no Patrimônio Líquido do dia em questão, multiplicado pelo Patrimônio Líquido, ou b) R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) ("Taxa de Administração").

<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>		<b>Remuneração do Administrador (por ano)</b>
<b>De (R\$)</b>	<b>Até (R\$)</b>	

0	500.000.000,00	0,20%
Acima de 500.000.000,01	-	0,15%

**8.1.1.** A Taxa de Administração será cobrada de forma escalonada e vinculada às faixas do Patrimônio Líquido do Fundo e compreende, além da remuneração devida ao Administrador pelos serviços de administração do Fundo, os serviços relacionados com a gestão da carteira, custódia e escrituração das Cotas.

**8.1.2.** A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis devendo ser provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador pelo período relevante até ao 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços. A taxa mínima incidirá e será devida com relação a cada Dia Útil no qual o Patrimônio Líquido do Fundo for de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) ou menos (ajustado pela variação acumulada do IPCA/IBGE para o período de doze meses anterior à data do cálculo, nos termos do item 8.1.3 abaixo.

**8.1.3.** O valor mínimo anual descrito no item 8.1(b) acima será ajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

**8.2.** Não serão cobradas taxas de entrada ou saída aos Cotistas.

**8.3.** Pela prestação dos serviços de gestão e consultoria imobiliária ao Fundo, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa estabelecida que incluirá a taxa de aquisição e locação definida no Contrato de Gestão (a "Taxa de Consultoria Imobiliária"). A Taxa de Consultoria Imobiliária será devida e paga de acordo com o Contrato de Gestão.

## **CAPÍTULO IX. - COTAS**

**9.1.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja titularidade é estabelecida pelo registro do nome do Cotista na conta de depósito de Cotas do Fundo.

**9.2.** As Cotas serão emitidas em uma única classe e série.

**9.3.** Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos reais de garantia sobre os Ativos do Fundo.

**9.4.** Os Cotistas não serão responsabilizados pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relacionada aos ativos ou operações do Fundo ou aos ativos ou operações do Administrador, exceto a obrigação de integralizar as Cotas subscritas e conforme determinado no item 12.6 e subitens deste Regulamento.

## **CAPÍTULO X. - EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

**10.1.** A primeira emissão de Cotas será de 14.281.380,11245280 (quatorze milhões, duzentos e oitenta e um mil, trezentas e oitenta vírgula um, um, dois, quatro, cinco, dois, oito, zero) Cotas, com um Preço de Emissão unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo a primeira emissão atingir o valor máximo de R\$ 1.428.138.011,25 (um bilhão, quatrocentos e vinte e oito milhões, cento e trinta e oito mil e onze reais e vinte e cinco centavos) ("Primeira Emissão"), a ser integralizado na forma prevista no respectivo boletim de subscrição e/ou no Compromisso de Investimento, se houver.

**10.1.1.** A Primeira Emissão de Cotas será colocada pelo Administrador através de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400, em prazo máximo de vinte e quatro (24) meses a contar do início da distribuição.

**10.2.** Na Primeira Emissão, o lote mínimo será de 14.279.120,049 Cotas, correspondentes a R\$ 1.427.912.049,00 (um bilhão, quatrocentos e vinte e sete milhões, novecentos e doze mil e quarenta

e nove reais) ("Patrimônio Mínimo").

**10.2.1.** O prazo de subscrição das Cotas que constituirão o Patrimônio Mínimo estabelecido para o funcionamento do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias a contar do anúncio de início da distribuição da Primeira Emissão, e poderá ser prorrogado a critério do Administrador.

**10.2.2.** Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido dentro do prazo estabelecido no item 10.2.1 acima, o Administrador deverá imediatamente:

- a) alocar os Ativos do Fundo aos Cotistas com base em suas respectivas Participações Proporcionais; e
- b) com relação à primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, de acordo com a alocação determinada no subitem 10.2.2(a).

**10.2.3.** Até que o Patrimônio Mínimo seja atingido, os valores recebidos a título de integralização de Cotas do Fundo serão depositados em um banco comercial em nome do Fundo.

**10.3.** Ao subscrever Cotas, o Cotista assinará o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para certificar que tomou conhecimento (i) do conteúdo deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iii) da Política de Investimento descrita no CAPÍTULO VI deste Regulamento; e (iv) da possibilidade de perdas relativas ao seu investimento no Fundo.

**10.4.** As Cotas serão integralizadas em dinheiro, mediante subscrição ou de maneira diversa pactuada no Compromisso de Investimento, em Reais, ou em Ativos Imobiliários aceitáveis pelo Administrador, com base na recomendação do Gestor, observado o disposto no item 10.10.

**10.5.** Cada Cota será emitida a um preço de emissão determinado pelo Gestor, sendo que todas as Cotas emitidas nos termos de um Compromisso de Investimento serão emitidas ao mesmo preço de emissão, salvo estipulação em contrário contida naquele Compromisso de Investimento.

**10.6.** Após a Primeira Emissão de Cotas, cada emissão de Cotas poderá ser colocada pelo Administrador por meio de oferta privada ou de Oferta Pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476/09, em prazo máximo de vinte e quatro (24) meses a contar do início da oferta privada ou distribuição. Subscrições de Cotas poderão ocorrer através de: (i) emissão de Cotas totalmente integralizadas na subscrição (cada uma, uma "Nova Emissão"); ou (ii) integralização parcial através de Chamadas de Capital por Cotistas que tenham subscrito Cotas não integralizadas (um "Compromisso de Investimento"). Cada oferta do Fundo de acordo com uma Nova Emissão ou Compromisso de Investimento deverá ser feita e cada Chamada de Capital subsequente deverá ser realizado pelo Administrador, com base nas instruções do Gestor.

**10.7.** Na medida em que existam Cotistas que tenham celebrado um Compromisso de Investimento, o Administrador, por instruções do Gestor, notificará tais Cotistas acerca de uma Chamada de Capital requerendo integralização parcial ou total de um número de Cotas que tenham sido subscritas por cada um desses Cotistas através da entrega de notificação escrita a cada um deles (um "Notificação de Chamada de Capital"). Cada Chamada de Capital será feita proporcionalmente a cada Cotista que tenha um Compromisso de Investimento pendente na data da Chamada de Capital, com base nos Compromissos de Investimento relativos subscritos e não pagos de cada um desses Cotistas. Ao receber uma Notificação de Chamada de Capital, cada Cotista detentor um Compromisso de Investimento pendente estará obrigado a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme exigido pelo Administrador. Nenhuma dessas Chamadas de Capital feitas a qualquer Cotista poderá exceder o Compromisso de Investimento total desse Cotista. Um Cotista sujeito a uma Chamada de Capital de acordo com este item 10.7, na medida em que não aportar os recursos que devam ser aportados ao Fundo na forma estipulada pelo Administrador na Notificação de Chamada de Capital, estará sujeito às penalidades aplicáveis a Cotistas inadimplentes previstas na Legislação Aplicável.



**10.8.** Cada Notificação de Chamada de Capital será enviada pelo Administrador aos Cotistas com Compromissos de Investimento pendentes, com antecedência mínima de quinze (15) dias corridos da data em que tal aporte de capital deverá ser feito, devendo estabelecer: (i) o valor total do aporte de capital necessário, bem como a parcela de cada Cotista nesse valor total; (ii) o prazo final que os Cotistas devem observar para a integralização; (iii) a finalidade para a qual os recursos serão utilizados pelo Fundo; (iv) o número remanescente de Cotas subscritas e não integralizadas do Compromisso de Investimento de cada Cotista após tal Chamada de Capital; (v) o Preço de Emissão das Cotas a serem emitidas no âmbito da Chamada de Capital (conforme determinado segundo o item 10.5); e (vi) qualquer outra informação essencial relacionada com a Chamada de Capital ou o uso dos recursos demandados, devendo todas essas informações ser fornecidas pelo Gestor ao Administrador com relação à Chamada de Capital.

**10.9.** A integralização da parcela de cada Cotista na Chamada de Capital deverá ser feita até a data de pagamento especificada na Notificação de Chamada de Capital.

**10.10.** A integralização de Cotas em bens e direitos por meio de uma contribuição em espécie estará baseado em um laudo de avaliação do valor de mercado de tais bens e direitos: (i) elaborado por empresa especializada que atenda aos requisitos estabelecidos na Legislação Aplicável; e (ii) aprovado pela Assembleia Geral na mesma data de formalização do respectivo formulário de subscrição, ou de acordo com as regras e termos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento ou boletim de subscrição, conforme o caso.

**10.11.** Sujeito à aprovação da Assembleia Geral nos termos do item 15.3(i), as Cotas poderão ser admitidas à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrada pela B3 ou em mercado de balcão organizado.

**10.12.** A negociação de frações de Cotas é proibida.

**10.13.** A Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, que poderão ocorrer através de Nova Emissão ou Compromisso de Investimento, cujos termos e condições poderão incluir, sem limitação, (i) um prazo de distribuição de até 24 meses; e (ii) a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de qualquer saldo não colocado após o prazo de distribuição, conforme o caso.

**10.14.** Todas as Cotas emitidas ao longo do tempo terão os mesmos direitos que as Cotas da mesma classe emitidas anteriormente.

**10.15.** Os Cotistas terão direito de preferência na aquisição de novas Cotas, sendo que o direito de preferência não será aplicável na medida em que existam Compromissos de Investimento em aberto. Caso um ou mais Cotistas renunciem total ou parcialmente aos seus direitos de preferência, os demais Cotistas poderão subscrever proporcionalmente (com base na quantidade relativa de Cotas detidas por cada Cotista) as Cotas que teriam sido emitidas para os Cotistas que renunciarem ao seu direito de preferência.

## **CAPÍTULO XI. - ENCARGOS**

**11.1.** Além da remuneração do Administrador e de outros prestadores de serviços mencionados no CAPÍTULO IV deste Regulamento, as seguintes despesas serão imputadas ao Fundo: (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria Imobiliária; (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas incidentes sobre os Ativos do Fundo e dos direitos, obrigações e negócios do Fundo; (iii) despesas com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outras obrigações administrativas em benefício do Fundo e dos Cotistas, incluindo comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472/08; (iv) despesas com a distribuição primária de Cotas bem como, conforme o caso, o seu registo para fins de negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas dos Auditores encarregados da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e honorários pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relacionadas à compra, venda, avaliação, locação ou aluguel

dos Imóveis e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custos e despesas relacionados à defesa do Fundo em juízo ou fora dele, incluindo o valor de qualquer condenação que possa ser imposta ao Fundo ou para quitar qualquer ação envolvendo o Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados a atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar o Gestor e o Administrador em sua análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo; (ix) honorários e despesas relacionados a empresas especializadas na administração de locação dos Imóveis que integram os Ativos do Fundo, na exploração dos direitos de superfície, na supervisão e fiscalização dos Imóveis e na venda dos respectivos Imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das SPEs para efeitos de acompanhamento; (x) despesas decorrentes da celebração de contratos de seguro para os Ativos do Fundo, bem como para perdas não cobertas por apólices de seguro, desde que não resultem diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício das suas funções; (xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleia Geral; (xii) taxa de custódia dos Ativos Financeiros; (xiii) despesas decorrentes de avaliações obrigatórias; (xiv) despesas necessárias à construção, desenvolvimento, manutenção, conservação e reparo de Imóveis; e (xv) despesas com o registro de documentos em cartório.

**11.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas pelo Fundo no item 11.1 serão arcadas pelo Administrador.

**11.3.** O Administrador poderá determinar que partes da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços terceirizados, desde que a soma das parcelas pagas anualmente não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**11.4.** Custos de contratação de terceiros para os serviços de: (i) atividades de tesouraria, controle e processamento de valores mobiliários; e (ii) escrituração de Cotas serão pagos diretamente pelo Fundo e deduzidos da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO XII. - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**12.1.** O Administrador fornecerá as seguintes informações periódicas sobre o Fundo à CVM e aos Cotistas: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico refletindo o conteúdo do Anexo 39-I da Instrução CVM 472/08; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-II da Instrução CVM 472/08; (iii) dentro de oito (8) dias após a respectiva ocorrência, as atas das Assembleias Gerais ordinárias; (iv) na data da ocorrência, um resumo das deliberações aprovadas nas Assembleias Gerais ordinárias; e (v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, (a) as demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas do Fundo; (b) o relatório do auditor sobre as demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas do Fundo; e (c) o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

**12.2.** As informações especificadas acima, simultaneamente à divulgação prevista no item 12.1, serão enviadas pelo Administrador à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades gestoras de qualquer mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**12.3.** As informações ou documentos mencionados no item 12.1 poderão ser enviados aos Cotistas eletronicamente ou disponibilizados através de canais eletrônicos.

**12.4.** O Administrador manterá a todo tempo uma versão corrente e atualizada do Regulamento em seu site na Internet.

**12.5.** O Administrador disponibilizará ou enviará, conforme o caso, a cada Cotista, os documentos relativos ao Fundo exigidos pela Legislação Aplicável, observando a periodicidade e os prazos nela estabelecidos.

**12.5.1.** O Administrador é responsável por assegurar a ampla e imediata divulgação de fatos

relevantes relacionados ao Fundo, de acordo com o CAPÍTULO XVII e a Legislação Aplicável.

**12.6.** Para efeitos do subitem 12.5.1 acima, serão considerados fatos relevantes relacionados ao Fundo os seguintes eventos: (i) qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou (ii) qualquer outro ato ou fato que possa influenciar significativamente (a) o valor das Cotas, (b) a decisão de um investidor de comprar, vender ou deter Cotas, ou (iii) a decisão de um Cotista de exercer quaisquer direitos inerentes à sua titularidade das Cotas.

### **CAPÍTULO XIII. - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RECEITAS E RESULTADOS**

**13.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, sem necessidade de obter aprovação da Assembleia Geral, pelo menos noventa e cinco por cento (95%) dos lucros auferidos pelo Fundo, conforme exigido pela Legislação Aplicável, calculados em regime de caixa, com base em balanço semestral ou no balanço patrimonial em 30 de Junho e 31 de Dezembro de cada ano, ajustado de acordo com a Legislação Aplicável.

**13.2.** Os lucros a serem distribuídos nos termos do item 13.1 serão pagos a cada seis (6) meses, até o 15º dia do mês seguinte ao encerramento desse período.

**13.2.1.** Ao final do último Dia Útil de cada mês de cálculo, os Cotistas farão jus à sua respectiva Participação Proporcional nos lucros mencionados no item 13.1 calculados a partir dessa data, em cada um desses casos a serem depositados na conta de depósito desse Cotistas mantida pela instituição responsável pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas.

**13.3.** Exceto conforme previsto nos itens 13.1 e 13.2, não haverá resgate de Cotas, salvo ao final do prazo do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, e as hipóteses de resgate não serão confundidas com a amortização estabelecida no item 13.5 abaixo. Na liquidação total ou parcial dos Ativos do Fundo, seja através de venda a terceiros e pagamento ou amortização de principal, juros e/ou remuneração, o produto dessa liquidação poderá ser reinvestido pelo Fundo ou destinado à amortização de Cotas, conforme determinado pelo Gestor após o pagamento das despesas do Fundo.

**13.4.** Qualquer amortização prevista no item 13.5 será realizada de acordo com a Participação Proporcional de cada Cotista e feita na mesma data a todos os Cotistas, observadas as condições de pagamento previstas neste Regulamento, paga em Reais por Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou outro mecanismo de transferência de fundos autorizado pelo BACEN.

**13.5.** Não obstante o disposto nos itens 13.3 e 13.4 acima, os Cotistas também poderão aprovar a amortização de Cotas em Assembleia Geral, sujeito às limitações previstas na Legislação Aplicável e a quaisquer condições de pagamento impostas pela Assembleia Geral.

**13.6.** O Administrador, conforme orientação do Gestor, para cobrir as Despesas Extraordinárias dos Imóveis, poderá constituir uma "Reserva de Despesas Extraordinárias", retendo até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, desde que a Reserva de Despesas Extraordinárias não afete a percentagem de 95% dos lucros do Fundo a serem distribuídos semestralmente aos Cotistas nos termos deste CAPÍTULO XIII.

**13.6.1.** "Despesas Extraordinárias" são aquelas que não se referem às despesas de manutenção de rotina dos Imóveis incluindo, sem qualquer limitação, as seguintes despesas:

- a) renovações ou adições que beneficiem um Imóvel;
- b) pintura de fachadas, telhados, eixos de aeração e iluminação, assim como caixilhos exteriores de janelas;
- c) obras destinadas a restaurar a condição de um Imóvel;
- d) instalação de equipamentos de incêndio e segurança, telefonia, intercomunicador, esportes e lazer;

- e) despesas de decoração e paisagismo em áreas de uso comum; e
- f) outras despesas que possam tornar-se de responsabilidade do Fundo enquanto proprietário direto ou indireto de um Imóvel.

**13.7.** Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se revele insuficiente ou tenha o seu valor reduzido ou totalmente consumido, o Administrador poderá, mediante notificação do Gestor: (i) emitir uma Notificação de Chamada de Capital, na medida em que haja qualquer Compromisso de Investimento pendente; ou (ii) convocar uma Assembleia Geral, nos termos do CAPÍTULO XV, para discutir potenciais alternativas de financiamento, incluindo potenciais contribuições de capital por parte dos Cotistas ou a venda dos Ativos do Fundo para prover os recursos necessários ao Fundo para pagar as despesas operacionais ordinárias e reconstituir a Reserva de Despesas Extraordinárias.

**13.7.1.1.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 13.7 não seja realizada ou não decida acerca de uma solução alternativa à venda dos Ativos do Fundo, o Gestor instruirá o Administrador a alienar os Ativos do Fundo em valor suficiente para garantir que o Fundo seja capaz de pagar as suas despesas operacionais ordinárias até que a Reserva de Despesas Extraordinárias seja reconstituída nos termos do item 13.6.

#### **CAPÍTULO XIV. - POLÍTICA DE VOTO**

**14.1.** O Gestor exercerá o direito de voto dos valores mobiliários que integram os Ativos do Fundo de acordo com instruções do Comitê de Investimento, na medida aplicável, atuando como representante do Fundo e pautando-se pela lealdade aos interesses dos Cotistas e do Fundo, utilizando, na defesa dos direitos dos Cotistas, o máximo cuidado e a diligência exigida pelas circunstâncias.

**14.2.** Caso surja um potencial Conflito de Interesses, o Gestor não mais exercerá direitos de voto sobre valores mobiliários que integrem os Ativos do Fundo, a menos que seja instruído em contrário pelo Comitê de Investimento.

**14.3.** Salvo quando for necessário consultar o Comitê de Investimento, o Gestor votará quais os valores mobiliários que integrarão os Ativos do Fundo sem consultar previamente os Cotistas ou com diretrizes de voto específicas, salvo disposição em contrário contida no Regulamento, e o Gestor tomará todas essas decisões de voto em base discricionária e fundamentada, compatível com a Política de Investimento e sempre no melhor interesse dos Cotistas.

**14.4.** A política de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada na sua página na Internet ([www.airealestate.com.br](http://www.airealestate.com.br)).

#### **CAPÍTULO XV. - ASSEMBLEIA DE COTISTAS**

**15.1.** O Administrador enviará notificação aos Cotistas (i) com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral anual, e (ii) com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em Assembleia Geral sanará qualquer vício no envio da notificação da Assembleia Geral.

**15.2.** A notificação da Assembleia Geral, que deverá incluir a data, hora e local de realização da Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, enumerará expressamente todas as matérias a serem deliberadas. A Assembleia Geral não poderá deliberar sobre qualquer outra matéria exceto as que tiverem sido incluídas na ordem do dia.

**15.2.1.** O Administrador disponibilizará na data em que for feita a notificação de qualquer Assembleia Geral: (i) em sua página na internet; (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na internet; e (iii) se aplicável, no site do gestor do mercado organizado no qual as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício fundamentado do direito de voto pelos Cotistas na

Assembleia Geral e todas essas informações continuarão disponíveis aos cotistas em cada uma dessas páginas da internet até a data da Assembleia Geral.

**15.2.2.** Os Cotistas que representem pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento podem solicitar que o Administrador convoque uma Assembleia Geral, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de tal solicitação.

**15.2.3.** Por ocasião da Assembleia Geral anual, os titulares de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, calculado com base na presença inscrita no registo de Cotistas na data da notificação da respectiva Assembleia Geral, poderão solicitar por escrito ao Administrador a inclusão de matérias na pauta da Assembleia Geral, que se tornará ordinária e extraordinária, desde que tal solicitação (i) esteja acompanhada de quaisquer documentos necessários ao exercício do direito de voto dos Cotistas com pleno conhecimento de causa, sujeito às disposições da Legislação Aplicável, e (ii) seja apresentada com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência em relação à data da respectiva Assembleia Geral.

**15.2.4.** Caso os Cotistas utilizem a prerrogativa do subitem 15.2.3 acima, o Administrador deverá divulgar a todos os Cotistas e ao Gestor, com pelo menos cinco (5) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, a solicitação de inclusão de deliberações na pauta da respectiva Assembleia Geral, bem como os documentos enviados pelos Cotistas solicitantes.

**15.3.** Sem prejuízo dos demais poderes previstos neste Regulamento, é de competência exclusiva da Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) as demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas apresentadas pelo Administrador;
- b) a alteração do Regulamento, exceto conforme previsto no subitem 15.3.2
- c) a destituição do Administrador e o administrador substituto nomeado após a destituição do anterior;
- d) a destituição do Gestor e o gestor de carteira substituto após a destituição do anterior;
- e) a destituição do Custodiante;
- f) qualquer aumento no número de Cotas em circulação;
- g) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- h) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação deste tipo;
- i) a admissão das Cotas à negociação em um mercado ou bolsa, ou qualquer mudança no mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- j) qualquer laudo de avaliação relativo aos ativos apresentados a título de aporte ao Fundo em troca da emissão de Cotas;
- k) alterações na Taxa de Administração;
- l) a Taxa de Consultoria Imobiliária devida a qualquer gestor de carteira substituto nomeado pelos Cotistas;
- m) a aprovação de atos que constituam um potencial Conflito de Interesses;
- n) qualquer mudança no prazo do Fundo;
- o) qualquer unificação ou desdobramento de Cotas;
- p) a criação de quaisquer comitês do Fundo, incluindo comitês de investimento, e a eleição dos seus membros;
- q) amortização e resgate de Cotas nos termos do item 13.5; e

r) aprovação de Ativos Financeiros que não sejam Investimentos Permitidos.

**15.3.1.** A realização de uma Assembleia Geral anual para deliberar sobre as demonstrações financeiras é obrigatória e deverá ocorrer dentro de 120 (cento e vinte) dias a partir do encerramento do exercício social e após pelo menos 30 (trinta) dias da disponibilização das demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas aos Cotistas.

**15.3.2.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer unicamente da necessidade de cumprimento da Legislação Aplicável, das exigências expressas da CVM, de um gestor de mercado organizado se as Cotas forem admitidas à negociação, ou por uma entidade autorreguladora com jurisdição sobre o Fundo nos termos da Legislação Aplicável e em acordo com a CVM, ou em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou de prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de custódia ou outras taxas pagas pelo Fundo.

**15.3.2.1.** As alterações mencionadas no subitem 15.3.2 acima deverão ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência escrita, no prazo de trinta (30) dias a contar da data da sua implementação, com exceção da redução das taxas pagas pelo Fundo acima mencionadas, sobre as quais os Cotistas serão imediatamente notificados.

**15.4.** Observado o disposto no item 15.5 abaixo, a Assembleia Geral será realizada com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas e as deliberações serão aprovadas por maioria simples das Cotas presentes na Assembleia. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas no item 15.3, alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (i), (j), (k) e (l) serão aprovadas no mínimo pela maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral e representando: (i) pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, se o Fundo tiver mais de cem (100) Cotistas, ou (ii) pelo menos metade das Cotas, se o Fundo tiver até cem (100) Cotistas. Cada Cota dá ao seu titular o direito a um voto em cada Assembleia Geral sobre cada matéria examinada pelos Cotistas.

**15.4.1.** Os percentuais mencionados no item 15.4 acima serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no registo de Cotistas na data da respectiva Assembleia Geral, devendo o Administrador informar na notificação da assembleia o quórum e o percentual de Cotas necessárias para aprovar cada uma das matérias a serem consideradas na respectiva assembleia.

**15.4.2.** Só poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registo de Cotistas na data da assembleia, seus representantes legais ou procuradores nomeados há menos de 1 (um) ano.

**15.4.3.** As seguintes pessoas não poderão votar em Assembleia Geral, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual serão outorgados poderes para votar:

- a) o Administrador ou o Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- c) Partes Relacionadas do Administrador ou do Gestor;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, em caso de deliberação relativa a qualquer relatório de avaliação dos ativos propostos como contribuição ao Fundo em troca da emissão de Cotas; e
- f) um Cotista em Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal Conflito de Interesses ser divulgado por escrito ao Administrador)

pelo Cotista).

**15.4.4.** Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a notificação da assembleia indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para esta forma de voto, e não exclua a realização da Assembleia Geral no local e hora estabelecidos, com deliberações a serem aprovadas pelos votos dos presentes e pelos recebidos por correspondência e/ou por correio eletrônico.

**15.5.** A critério do Administrador, o qual definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações dos Cotistas poderão ser aprovadas através de consulta formal, sem a Assembleia Geral, na qual (i) os Cotistas votarão por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as deliberações serão aprovadas pela maioria dos votos recebidos e desde que as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável sejam observadas, inclusive a verificação do voto de um número suficiente de Cotas em relação às deliberações relevantes para satisfazer as exigências de quórum estabelecidas no subitem 15.2.3. caso tal deliberação seja aprovada em Assembleia Geral.

**15.6.** O Administrador enviará, no prazo de 8 (oito) dias após a data da sua realização, a ata de cada Assembleia Geral aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

## **CAPÍTULO XVI. - LIQUIDAÇÃO**

**16.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para este fim ou quando da ocorrência de qualquer evento de liquidação descrito no item 16.2. Os procedimentos a serem seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral no momento em que a liquidação for aprovada pela mesma ou por qualquer Assembleia Geral posterior. O Administrador atuará como liquidante do Fundo, salvo determinação em contrário da Assembleia Geral.

**16.2.** Os seguintes serão eventos de liquidação antecipada, que resultarão na liquidação do Fundo sem necessidade da aprovação expressa da Assembleia Geral:

- a) desinvestimento de todos os Ativos do Fundo; ou
- b) a falha da Assembleia Geral em substituir o Gestor, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, ou o Administrador, no prazo de 60 (sessenta) dias, após a sua inabilitação, destituição ou renúncia.

**16.3.** Em relação a qualquer liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos residuais do Fundo não vendidos serão distribuídos aos Cotistas com base na Participação Proporcional de cada um dos Cotistas; desde que não sejam distribuídos Ativos do Fundo a qualquer Cotista que não faça jus à titularidade desses e que sejam feitos os ajustes apropriados à proporção de caixa e outros Ativos do Fundo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

**16.4.** Em caso de liquidação do Fundo, o Auditor emitirá um relatório sobre a demonstração de mutações no patrimônio, compreendendo o período entre o encerramento do exercício social abrangido pelas últimas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas do Fundo e a data efetiva de liquidação do Fundo.

**16.4.1.** As notas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas nos termos do item 16.3 deverão declarar se a venda dos Ativos do Fundo ocorreu sob termos equitativos de acordo com a Legislação Aplicável, bem como a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**16.5.** Após a distribuição dos Ativos do Fundo de acordo com este CAPÍTULO XVI, a Administradora procederá ao cancelamento do registro do Fundo, apresentando à CVM a seguinte documentação:

- a) dentro de quinze (15) dias: (i) a celebração do termo de encerramento pelo Administrador

no caso de pagamento integral aos Cotistas, ou da ata da Assembleia Geral que deliberou a liquidação do Fundo, conforme o caso, e (ii) comprovante do protocolo do pedido de quitação do registo junto ao CNPJ/ME; e

- b) no prazo de noventa (90) dias, a demonstração de mutações dos Ativos do Fundo, acompanhada do relatório do auditor mencionado no item 16.4.

## **CAPÍTULO XVII. - ATOS E FATOS RELEVANTES**

**17.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados nos itens 12.1 e 12.2 deste Regulamento.

**17.2.** Um fato é considerado relevante, sem limitar a generalidade da disposição anterior, se estiver relacionado com (i) a mudança do tratamento fiscal concedido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso no recebimento de qualquer rendimento que represente um percentual significativo do rendimento do Fundo; (iii) o despejo ou qualquer outra desocupação de Imóveis pertencentes ao Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possam ter um impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (iv) o atraso no andamento de obras que possam ter um impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) a contratação de um formador de mercado ou a cessação da prestação desses serviços; (vi) a existência de uma ação judicial que possa afetar negativamente a situação econômica e financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação de Imóveis destinados a locação, que possam ter um impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (viii) a mudança do Gestor ou do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado no qual a negociação de Cotas é permitida; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou eliminação da negociação das suas Cotas; (xii) desdobramento ou unificação das Cotas; e (xiii) emissão de Cotas.

## **CAPÍTULO XVIII. - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**18.1.** O correio eletrônico é considerado uma forma válida de correspondência entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para a notificação de Assembleias Gerais e procedimentos formais de consulta, desde que cada Cotista confirme expressamente ser um método de comunicação satisfatório para tais fins.

## **CAPÍTULO XIX. - MORTE OU INVALIDEZ DO COTISTA**

**19.1.** Em caso de morte ou incapacidade de um Cotista, até ao momento da transferência das Cotas de tal Cotista para o seu sucessor legal, o representante do espólio ou o Cotista incapaz exercerá os direitos e cumprirá para com o Administrador as obrigações que eram de responsabilidade de tal Cotista, observada a Legislação Aplicável.

## **CAPÍTULO XX. - EXERCÍCIO SOCIAL**

**20.1.** O exercício social do Fundo inicia em 1º de janeiro e encerra em 31 de dezembro de cada ano.

## **CAPÍTULO XXI. - LITÍGIOS**

**21.1.** Qualquer um desses, o Fundo, um Cotista, o Administrador ou o Gestor (a "Parte Iniciante") pode enviar notificação escrita a cada uma das demais partes (uma "Notificação de Litígio") acerca de uma pretensão decorrente deste Regulamento ou relacionada a qualquer violação (ou suposta violação) ou rescisão (ou suposta rescisão) deste Regulamento, ou em relação à validade deste Regulamento ("Litígio Arbitrável").

**21.1.1.** Após o recebimento de uma Notificação de Litígio, o Fundo, um Cotista, o Administrador ou o Gestor poderão tomar uma posição em relação ao Litígio Arbitrável mencionado na Notificação de Litígio que seja contrária à posição da Parte Iniciante (coletivamente, a "Parte Respondente"), notificando por escrito à Parte Iniciante que deseja se



posicionar contrariamente à mesma no Litígio Arbitrável. A Parte Iniciante, por um lado, e a Parte Respondente, por outro, são doravante chamadas de "Partes Litigantes" e cada uma delas, uma "Parte Litigante".

**21.1.2.** Se houver um Litígio Arbitrável, as Partes Litigantes tentarão resolver tal litígio fazendo com que seus respectivos representantes se reúnam pessoalmente ou através de conferência telefônica dentro de cinco (5) Dias Úteis após qualquer das Partes Litigantes solicitar tal reunião.

**21.1.3.** Se as Partes Litigantes não conseguirem chegar a um acordo sobre tal Litígio Arbitrável dentro de dez (10) Dias Úteis após uma Parte Litigante solicitar tal reunião, qualquer Parte Litigante poderá submeter tal Litígio Arbitrável a arbitragem.

**21.2.** A arbitragem será administrada pela CAM-CCBC. Se as regras escolhidas forem silentes, elas serão complementadas pelas Regras de Arbitragem.

**21.3.** O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. A Parte Iniciante nomeará um (1) árbitro e a Parte Respondente nomeará um (1) árbitro no prazo de quinze (15) dias após o recebimento da notificação pela CAM-CCBC. O terceiro (3º) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros dois (2) árbitros no prazo de quinze (15) dias após a nomeação dos dois primeiros árbitros. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear o(s) seu(s) árbitro(s), a CAM-CCBC procederá a tais nomeações de acordo com as Regras de Arbitragem.

**21.4.** A arbitragem terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A arbitragem será conduzida em inglês.

**21.5.** A decisão dos árbitros será final e vinculativa. As Partes Litigantes renunciam a qualquer direito de recurso, na medida em que a Legislação Aplicável o permita. Não obstante a disposição anterior, cada Parte Litigante retém o direito de buscar assistência judicial para: (i) compelir a arbitragem; (ii) obter medidas provisórias de proteção de direitos antes da instituição da arbitragem e nenhuma ação desse tipo será interpretada como uma renúncia ao procedimento arbitral pelas Partes Litigantes; e (iii) executar qualquer decisão dos árbitros, incluindo a sentença final. Nesse caso, as Partes Litigantes pelo presente escolhem os tribunais da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de quaisquer outros, como único foro competente para os fins dos itens (i) e (iii) acima.

**21.6.** Cada uma das partes na arbitragem pagará aos seus próprios custos relativos à arbitragem.

**21.7.** Todos os documentos e/ou informações trocados entre as Partes Litigantes ou com o tribunal arbitral serão confidenciais, e as Partes Litigantes e os árbitros concordam em não divulgar tais documentos e/ou informações a terceiros, exceto quando solicitado por qualquer autoridade governamental.

**21.8.** O tribunal arbitral resolverá o Litígio Arbitrável com base neste CAPÍTULO XXI e na Legislação Aplicável. Os árbitros não estão autorizados a agir como *amiable compositeur* amigáveis ou a decidir *aequo et bono*. A decisão do tribunal arbitral - que será tomada pela maioria dos árbitros - será proferida por escrito, e será considerada final e vinculativa para as Partes Litigantes, além de ser executável de acordo com seus termos, e não será passível de qualquer recurso judicial ou administrativo. As Partes Litigantes concordam que a decisão será considerada como a única solução do Litígio Arbitrável entre as Partes Litigantes e concordam em acatar tal decisão como a verdadeira expressão das intenções das próprias Partes Litigantes em relação ao Litígio Arbitrável entre tais Partes Litigantes.

**21.9.** O tribunal arbitral determinará qualquer acordo disponível e adequado nos termos da Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996, incluindo o cumprimento específico, ficando entendido que a decisão incluirá a alocação de custos da arbitragem entre as partes, compreendendo honorários advocatícios, despesas razoáveis e qualquer reembolso em relação aos honorários dos árbitros que tenham sido previamente pagos pelas partes da arbitragem.

**21.10.** O Administrador não atuará como árbitro ou de outra forma na resolução de Litígios entre os Cotistas e/ou os interesses acordados no presente Contrato e a atividade do Administrador é restrita às disposições deste Regulamento relativamente a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2021.

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**