

**REGULAMENTO DO
SHOPPING PARALELA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

16 DE JULHO DE 2025

REGULAMENTO DO
SHOPPING PARALELA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E OUTROS SERVIÇOS	8
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	15
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	16
CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	19
CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO	19
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	25
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	32
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	35
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	35
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS	39
DA CLASSE ÚNICA DE COTAS E DO PÚBLICO-ALVO	42
CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	43
CAPÍTULO III – DO PATRIMÔNIO DA CLASSE	45
CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	48
CAPÍTULO IV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO ...	48
CAPÍTULO V – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	53
CAPÍTULO VI - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	59
CAPÍTULO VII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	63

REGULAMENTO DO
SHOPPING PARALELA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1. O SHOPPING PARALELA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, Anexo(s) Descritivo(s), Apêndice(s), por seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) o Anexo Normativo III da Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”); e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), Bairro Botafogo, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002;

“Afiliadas”: com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa que, direta ou indiretamente, por meio de um ou mais intermediários, controle, seja controlada por tal pessoa ou esteja sob controle comum com tal pessoa sendo que “controle” significa (i) em relação a qualquer pessoa jurídica ou fundo de investimento sem gestão independente e discricionária, a posse, direta ou indireta, do poder de dirigir ou determinar a orientação da administração e das políticas da referida pessoa jurídica ou fundo de investimento, seja através da titularidade de valores mobiliários com direito a voto, por contrato, ou de outra forma; e (ii) no

âmbito de um fundo de investimento com gestão independente e discricionária, o poder de gerir esse fundo de investimento, de forma discricionária;

“**Anexo Descritivo**”: o anexo descritivo ao Regulamento contendo as características das Classes de Cotas que vierem a ser emitidas pelo Fundo;

“**Assembleia de Cotistas**”: a assembleia geral de cotistas do Fundo ou a assembleia especial de cotistas da Classe, conforme o caso.

“**Ativos Imobiliários**”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pela Classe mediante a aprovação da Assembleia Especial de Cotistas da Classe;

“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;

“**Chamada de Capital**”: cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, as Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição;

“**Classe**”: as classes de Cotas que vierem a ser emitidas pelo Fundo, cujas características estarão descritas nos respectivos Anexos Descritivos, conforme aplicável;

“Classe de Cotas Única”: as Cotas pertencentes à emissão de Cotas do Fundo, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo A;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio da Classe, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão da Classe;

“Custodiante”: o Administrador ou parte a ele relacionada;

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas;

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais ou no Estado de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“Distribuidor”: sociedade habilitada para atuar no sistema de distribuição de cotas, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta de cotas da Classe, podendo, inclusive, ser o Administrador;

“Empresas de Avaliação”: as empresas de avaliação de imóveis aprovadas pela Assembleia de Cotistas;

“Escriturador”: o Administrador ou parte a ele relacionada;

“Fundo”: o SHOPPING PARALELA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA;

“GAAP Brasileiro”: significa os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil com as exceções legalmente mandatórias;

“**IFRS**”: significa os *International Financial Reporting Standards*;

“**Imóveis-Alvo**”: bens imóveis comerciais ou industriais em geral localizados em zonas urbanas, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, incluindo parques de estacionamento e centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral, localizados no Brasil;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e suas eventuais alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Resolução CVM nº 160**”: a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;

“**Resolução CVM nº 175**”: a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos;

“**Resolução CVM nº 30**”: a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“Mercado de Balcão Organizado”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário de balcão, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“Objeto”: São os objetivos da Classe, descritos no Capítulo II, Artigo 3, do Anexo Descritivo A da Classe;

“Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 4, inciso II, do Anexo Descritivo A, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas nos Anexo(s) Descritivo(s) da(s) Classe(s), conforme aplicável;

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do prestador de serviço essencial, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do prestador de serviço essencial, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do prestador de serviço essencial, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas da Classe, devidamente indicado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas;

“Plano de Negócios Anual”: o plano de negócios da Classe, o qual incluirá o plano de negócios de cada Imóvel-Alvo;

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1 deste Regulamento;

“Público-Alvo”: a Classe se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, conforme definido no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30;

“Taxa de Administração”: remuneração devida ao Administrador e aos prestadores dos serviços por este contratados, nos termos do Artigo 9 do Regulamento e do Anexo Descritivo A;

“Valor Disponível para Distribuição”: o montante de caixa apurado pela Classe, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E OUTROS SERVIÇOS

Artigo 2. Além dos serviços de administração do Fundo e de sua Classe, o Administrador também proverá ao Fundo os serviços de (i) Custódia; (ii) Escrituração, (iii) Controladoria, (iv) Tesouraria, e (v) Processamento de Ativos, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175.

Artigo 3. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente os ativos pertencentes à Classe, representar a Classe em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM nº 175, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 4. Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo Descritivo;
- (ii) providenciar às expensas da Classe, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio da Classe;

- 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 ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo e respectiva Classe;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 26 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo e/ou Classe;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da Classe;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

- (xi) observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas; e
- (xii) contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição primária de cotas do Fundo;
 - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
 - c) empresa especializada, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - d) formador de mercado para as cotas da Classe, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º A contratação do Administrador, gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 3º O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração e gestão do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo e da Classe;
- II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo e/ou da Classe ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo e/ou da Classe;
- III – adquirir bem ou direito que sabe necessário à Classe, ou que este tencione adquirir; e
- IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º O Administrador, e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo e/ou Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6. É vedado ao prestador de serviço essencial, no exercício da sua função de gestor do patrimônio do Fundo e da Classe e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses permitidas pela regulamentação aplicável;

- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo e/ou Classe;
- V - aplicar no exterior os 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 a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - garantir rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo e/ou da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e/ou a Classe e o Administrador, gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e/ou a Classe e os cotistas mencionados no Inciso IV do Artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e/ou a Classe e o empreendedor;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade;

XV.-. utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;

XVI – conceder crédito sob qualquer modalidade

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, contanto que tal aquisição tenha sido previamente aprovada pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Parágrafo 5º É vedado aos colaboradores dos prestadores de serviço do Fundo o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo.

Artigo 7. As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Administrador.

Artigo 8. O Administrador será o responsável pela gestão da carteira da Classe, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo Descritivo da Classe, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelas Classes em Ativos Imobiliários, conforme aplicável.

Parágrafo 1º São obrigações do Administrador, enquanto responsável pela gestão da carteira da Classe:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- II. selecionar os Outros Ativos e os Ativos Imobiliários que possam ser adquiridos pela Classe, observado o disposto neste regulamento;
- III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos e os Ativos Imobiliários, de acordo com a política de investimento prevista nos Anexos Descritivos da Classe;
- IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Imobiliários, assinando, em nome da Classe, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento da Classe;
- V. monitorar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira da Classe;
- VI. supervisionar a performance da Classe;
- VII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- VIII. gerir os valores da Classe segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- IX. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à Classe, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- X. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XI. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento, Anexos Descritivos, prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e
- XII. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pela Classe, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício.

Parágrafo 2º O Administrador não adota política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos integrantes da carteira da Classe.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 9. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo certo que (i) o vencimento da primeira parcela ocorrerá tão somente quando da Data da 1ª Integralização de Cotas; e (ii) o valor mínimo mensal que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Artigo 10. Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Artigo 11. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 12. O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída ou qualquer outra taxa não especificada neste Regulamento.

Artigo 13. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, é fixada nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa: 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração;
- (iv) Valor mínimo: R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 14. O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Resolução CVM nº 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º O Administrador pode renunciar à prestação de serviços ao Fundo desde que convoquem Assembleia de Cotistas para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175, a realizar-se em até 15 (quinze) dias corridos contados da data da comunicação de renúncia.

Parágrafo 2º A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 21 abaixo, para eleger substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 5º Caso (i) a Assembleia de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a renúncia, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo mencionado até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, devendo permanecer no exercício de suas funções até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

Parágrafo 6º No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 7º O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo,

outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 8º No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10º O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 4º acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 11º Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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 da Classe.

Parágrafo 12º O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 20 deste Regulamento.

Parágrafo 13º Nas hipóteses de substituição do Administrador, enquanto um novo administrador não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pela Classe, sem a prévia aprovação em assembleia de cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo e pela Classe.

Parágrafo 14º O Administrador deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da efetivação da respectiva alteração, os documentos e informações aplicáveis ao Fundo e sua Classe, exigidos pela Resolução CVM nº 175 de sua respectiva administração/gestão.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15. As atividades de escrituração e custódia de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador e pelo Custodiante, respectivamente.

Parágrafo Único As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 16. Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Artigo 17. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 18. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, para a Classe e para o Cotista.

Parágrafo Único Os recursos que constam na carteira da Classe e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo

admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão da Classe, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(v) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) **Risco de concentração da carteira da Classe**— A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(viii) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(ix) **Riscos jurídicos** - 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(x) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe.

(xi) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiii) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xiv) **Riscos de despesas extraordinárias** – A Classe, na qualidade de proprietária dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe. Não obstante, a Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xv) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvi) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xvii) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos das dispensas previstas pela Resolução CVM nº 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xviii) **Risco de Conflito de Interesses:** O Administrador e suas Afiliadas estão engajados em um amplo espectro de atividades, incluindo serviços de assessoria financeira, principais investimentos, e oferta pública e privada de fundos de investimentos. Em seu curso ordinário de negócios, o Administrador e suas Afiliadas poderão desempenhar atividades em que seus interesses e os interesses dos seus respectivos clientes poderão ser conflitantes ou adversos aos interesses do portfólio do Fundo.

Artigo 19. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 20. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, observado o prazo de até 60 (sessenta) dias após o envio das demonstrações contábeis à CVM, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu substituto, observado o disposto no Artigo 14 do Regulamento do Fundo;
- (iv) destituição ou substituição do Custodiante, Escriturador e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação e liquidação do Fundo;
- (vi) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- (vii) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos demais prestadores de serviços do Fundo. A redução da Taxa de Administração, ou da taxa de performance, se houver, deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

Parágrafo 3º Os Cotistas reconhecem que o exercício de certos direitos e obrigações pelo Administrador no que se refere aos Imóveis-Alvo pode estar sujeito a restrições contratuais e às aprovações de terceiros. De qualquer forma, o Administrador sempre deverá (a) desempenhar as suas atividades com o mais alto padrão de diligência; (b) perseguir o melhor interesse da Classe; (c) envidar os seus melhores esforços para fazer com que terceiros prestadores de serviços contratados pelo Administrador em nome do Fundo e/ou da Classe disponibilizem a informação e pratiquem os atos requeridos pelos Cotistas apenas na medida em que o Administrador detenha poderes para obrigar tais terceiros a quitar a suas obrigações e (d) exercer todos os direitos e obrigações em conexão com tais Imóveis-Alvo sujeitos às restrições contratuais acima, ao limitado escopo de negócios e às aprovações discricionárias de terceiros.

Parágrafo 4º Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5º O pedido de que trata o Parágrafo 4º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º O percentual de que trata o Parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 21. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado os prazos de 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e de 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, previstos no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas, indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

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 Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no inciso IV do Artigo 36, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 22. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 21 acima.

Artigo 23. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota o direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo

menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi) e (vii) do Parágrafo 1º do Artigo 20, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

Parágrafo 4º Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral, que não esteja inadimplente em relação à integralização de suas Cotas e que suas Cotas estejam depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10º Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11º É vedado ao Administrador:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

Parágrafo 13º Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

I – o prestador de serviço, essencial ou não;

II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV – o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 14º Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V do Parágrafo anterior;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador; ou

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 3º do artigo 9º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 15º A verificação do inciso VI do Parágrafo 13º acima cabe exclusivamente ao Cotista.

Parágrafo 16º O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe.

Artigo 24. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta nos prazos previstos no parágrafo terceiro do Artigo 21 acima, conforme o caso.

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

Artigo 25. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, se for o caso.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 26. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador, desde que contempladas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas ou de forma diversa aprovadas pelos Cotistas do Fundo (salvo pelas despesas listadas nos itens I, II, IX e XI, infra):

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 da Classe;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, da Classe e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

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 da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses da Classe, 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 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Classe, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- 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;

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;

XVII- gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;

XVIII- despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira;

XIX- despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

XX- montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, observado o disposto na regulamentação vigente

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, conforme responsabilidade atribuídas a cada um neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

Artigo 27. Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo ou da Classe, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo ou da Classe para atender às exigibilidades do Fundo ou da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 26 acima;

II - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira da Classe;

III - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo ou da Classe, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades; e

IV - pagamento de rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos na Classe, mediante a integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável. Caso não haja mais capital subscrito, o Administrador deverá observar o procedimento de resolução de patrimônio líquido negativo, conforme disposto na Resolução CVM nº 175.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 28. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 29. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e ao Escriturador.

Artigo 30. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 31. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo e de seus Anexos Descritivos, conforme aplicável, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e de seus Anexos Descritivos, e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 32. 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 Suplemento I do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete Suplemento J do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 33. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do §3º do artigo 40, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 e com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária;

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 36 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia de Cotista 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 3º do artigo 64, da Resolução CVM nº 175.

Artigo 34. 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 aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas 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.

Artigo 35. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Artigo 36. O Administrador mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: ouvidoria@genial.com.vc

Ouvidoria: 0800-688-8888

CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 37. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 38. O Fundo, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador e os Cotistas envidarão os seus melhores esforços para resolver toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo por meio de negociações de boa-fé. Caso referida controvérsia não possa ser solucionada amigavelmente pelo Fundo, Administrador, Custodiante, Escriturador e Cotistas, conforme o caso, dentro de um prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir do recebimento, pelas partes aplicáveis da notificação de tal controvérsia, a controvérsia deverá ser submetida à arbitragem, conforme previsto abaixo.

Parágrafo 1º – Toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo, deve necessariamente, de forma final e definitiva, ser resolvida por arbitragem a ser instituída e conduzida de acordo com as Regras de Arbitragem do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Regulamento de Arbitragem") e nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.

Parágrafo 2º – A administração e condução do procedimento arbitral caberá à Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Centro de Arbitragem").

Parágrafo 3º – Caso o Regulamento de Arbitragem seja omissivo com relação a um determinado assunto, deverá ser suplementado pela Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada e pela Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.

Parágrafo 4º – O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros (“Tribunal Arbitral”), sendo que o(s) requerente(s) (em conjunto) deverá(ão) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e o(s) requerido(s) (em conjunto) deverá(ão) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o terceiro árbitro será nomeado de comum acordo pelos árbitros e atuará como Presidente do Tribunal Arbitral. O árbitro selecionado pelo(s) requerente(s) será nomeado no pedido de arbitragem; o árbitro selecionado pelo(s) requerido(s) será nomeado na notificação de aceite da arbitragem e o terceiro árbitro será nomeado no prazo de cinco (5) dias corridos a partir da aceitação do árbitro do(s) requerido(s). Caso quaisquer das Partes não nomeie um árbitro, todos os 3 (três) árbitros serão eleitos pelo Presidente do Centro de Arbitragem.

Parágrafo 5º – A arbitragem deverá aplicar as leis da República Federativa do Brasil.

Parágrafo 6º – A arbitragem será conduzida em inglês, mas os documentos originalmente em português e os depoimentos em língua portuguesa serão aceitos sem a respectiva tradução juramentada.

Parágrafo 7º – O procedimento arbitral será conduzido na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

Parágrafo 8º – Salvo decisão arbitral em contrário, o(s) requerente(s) e requerido(s) arcarão com os honorários e as despesas do respectivo árbitro indicado por cada parte, sendo certo que os honorários e despesas do terceiro árbitro serão divididos igualmente entre o(s) requerente(s), de um lado, e o(s) requerido(s), do outro lado. Se houver mais de uma parte de um lado da disputa as comissões e despesas atribuídas a esse lado serão divididas em partes iguais por todas as partes desse lado.

Parágrafo 9º – Após a seleção do Tribunal Arbitral, as Partes deverão apresentar o processo de arbitragem perante o Centro de Arbitragem.

Parágrafo 10º – O procedimento arbitral deverá ser conduzido de forma confidencial.

Parágrafo 11 – Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

Parágrafo 12 – Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme Parágrafo 13 abaixo, caso o Tribunal Arbitral ainda não esteja instaurado. Após a instauração do Tribunal Arbitral, todas as medidas cautelares deverão ser requeridas ao Tribunal Arbitral.

Parágrafo 13 – Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares anteriores à instauração do Tribunal Arbitral, bem como outras para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

**ANEXO DESCRITIVO A – DA CLASSE ÚNICA DO SHOPPING PARALELA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE ÚNICA DO SHOPPING PARALELA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CAPÍTULO I
DA CLASSE ÚNICA DE COTAS E DO PÚBLICO-ALVO**

Artigo 1. Este Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas do **SHOPPING PARALELA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** disciplina a emissão da Classe Única de Cotas do Fundo, a qual se regerá pelo disposto no Regulamento e neste Anexo Descritivo A. A responsabilidade dos investidores das Cotas emitidas no termo deste Anexo Descritivo A é limitada ao valor por eles efetivamente subscrito, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º A Classe é uma classe de cotas fechada, com prazo de duração indeterminado.

Parágrafo 2º Não obstante o disposto acima, caso a Classe não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores da Classe e/ou os Cotistas, nos termos deste Anexo Descritivo A e Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência da Classe, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3º Classe de Cotas Única destina-se exclusivamente ao Público-Alvo.

Artigo 2. Nos termos do artigo 113 da parte geral, da Resolução CVM nº 175, e do artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, tendo em vista que a Classe de Cotas Única é destinada exclusivamente a investidores qualificados, a Classe pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos; e

II – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3. É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento descrita abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido neste Anexo Descritivo, pela lei e disposições da CVM.

Artigo 4. A Classe de Cotas Única deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo e da Classe de Cotas Única previstas neste Anexo Descritivo e no Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - a política de investimento básica da Classe é de realizar investimentos imobiliários a longo prazo, preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pela Classe, incluindo a cessão a terceiros dos direitos resultantes da locação e arrendamento, bem como a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários;

II – a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos a serem incorporados ao patrimônio da Classe, sujeito à observância dos critérios constantes deste Anexo

Descritivo A e à aprovação da aquisição pelos Cotistas do Fundo, sendo que tal aprovação deverá ser considerada como mecanismo de governança exercido pelos Cotistas em conexão com os investimentos da Classe;

III - a Classe providenciará para que os contratos de locação de Imóveis-Alvo em vigor sejam incorporados ao seu patrimônio, admitida a sublocação a terceiros, inclusive a locação a qualquer dos Cotistas do Fundo, assim como, em caso de desocupação, locação a terceiros, sob as condições então predominantes no mercado, mediante aprovação dos Cotistas do Fundo;

IV - a Classe poderá vender os imóveis integrantes do seu patrimônio a qualquer dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, mediante aprovação dos Cotistas do Fundo;

V - a Classe poderá, ainda, mediante aprovação dos seus Cotistas, participar de operações de securitização que gerem recebíveis que possam ser utilizados como ativos subjacentes em operações dessa natureza, ou ainda mediante cessão de direitos e/ou locação ou venda de créditos decorrentes de locação ou venda de Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, para empresas cuja atividade principal seja a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da lei aplicável, bem como a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários;

VI - Resgates de valores mobiliários de renda fixa serão apenas permitidos nos seguintes casos ou conforme aprovado pelos Cotistas por escrito: (i) pagamento da Taxa de Administração do Fundo; (ii) pagamento de custos administrativos do Fundo, incluindo encargos resultantes da aquisição de Imóveis-Alvo; (iii) investimento em novos Imóveis-Alvo; e (iv) distribuição mensal aos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 1º A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso a Classe não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar sobre uma nova emissão de cotas da Classe para a captação de tais recursos, nos termos do presente Anexo Descritivo e do Regulamento.

Parágrafo 2º A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 5. Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, e salvo mediante aprovação prévia da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas nos termos do Regulamento, é vedada a aplicação de recursos da Classe em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, , seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela Classe de Cotas Única, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO III – DO PATRIMÔNIO DA CLASSE

Artigo 6. Poderão constar do patrimônio da Classe de Cotas Única:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, 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 à Classe de Cotas Única;

- b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe de Cotas Única;
- c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas à Classe de Cotas Única ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada;
- e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º É vedado ao Administrador 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 da Classe, conforme inciso II do Artigo 7, abaixo.

Parágrafo 2º Quando o investimento da Classe de Cotas Única se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 3º O Administrador, em nome da Classe de Cotas Única, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 4º Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe de Cotas Única, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 5º Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe de Cotas Única devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Artigo 7. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe de Cotas Única/ que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Administrador, em:

- I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe de cotas e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, assim entendidos aqueles enquadrados no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175; e
- II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas Única.

Parágrafo Único A Classe de Cotas Única pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 8. Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe de Cotas Única poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pela Classe de Cotas Única, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto da Classe, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Único Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 9. Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe de Cotas Única poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo.

Artigo 10. Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

CAPÍTULO IV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 11. As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe de Cotas Única, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Anexo Descritivo e no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º As Cotas da Classe poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3.

Parágrafo 2º Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas da Classe emitidas pela Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas da Classe do Fundo.

Parágrafo 3º Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pela Classe.

Artigo 12. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe e do Fundo.

Artigo 13. O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 14. Na emissão de Cotas da Classe deve ser utilizado o valor da Cota da Classe em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe.

Parágrafo Único Nas Cotas da Classe que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 15. Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe.

Parágrafo 1º: O direito de preferência referido no caput deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia de Cotistas, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo 2º: As informações relativas à Assembleia de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador publicará tal instrumento nos canais exigidos pela regulamentação em vigor. .

Artigo 16. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Artigo 17. No ato de subscrição das Cotas da Classe, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 18. As Cotas da Classe deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 19. As Cotas da Classe deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição..

Artigo 20. A integralização das Cotas da Classe deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou no documento pertinente, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos artigos 8º e 9º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, e/ou (iii) Outros Ativos, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou no documento pertinente. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

Parágrafo 2º A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, conforme o caso. A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma Empresa de Avaliação, exceto se dispensado conforme previsto no parágrafo 4º abaixo.

Parágrafo 4º Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 113 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 5º A integralização em bens e direitos prevista no *caput* deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Artigo 21. Caso as Cotas da Classe emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada documento que aprovar a emissão.

Artigo 22. Não haverá resgate de Cotas da Classe senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 23. As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Mercado de Balcão Organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Parágrafo Único Não obstante o disposto acima, as Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e Mercado de Balcão Organizado.

Artigo 24. O titular de cotas da Classe:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 25. Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas da Classe emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 26. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas

CAPÍTULO V – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 27. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas da Classe deliberar sobre:

- (i) alteração deste Anexo Descritivo A;
- (ii) emissão e distribuição de novas Cotas, observado o disposto neste Anexo Descritivo A;
- (iii) fusão, incorporação, cisão, transformação e liquidação da Classe de Cotas;
- (iv) plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da parte geral, da Resolução CVM Nº 175;
- (v) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (vi) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas da Classe;
- (viii) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) requerimento de informações de Cotistas;
- (x) alteração do Prazo de Duração da Classe;

- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;
- (xii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiii) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome da Classe;
- (xiv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas; e
- (xv) deliberar sobre a aprovação ou qualquer alteração às Decisões Relevantes.

Artigo 28. Além das matérias de competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas nos termos do Artigo 27 acima, os seguintes atos não poderão ser praticados pelo Administrador, em nome da Classe, sem o prévio consentimento por escrito, por meio de correspondência, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail), com aviso de recebimento, do representante dos Cotistas nomeado nos termos do Artigo 30 deste Anexo Descritivo A (“Decisões Relevantes”):

- (a) qualquer aditivo, modificação ou reforma dos atos constitutivos da Classe ou alteração da estrutura tributária ou jurídica ou do foro de constituição da Classe, salvo quando eventual modificação ou reforma decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM;
- (b) criação de qualquer subsidiária direta ou indireta da Classe que não seja direta ou indiretamente detida integralmente pela Classe;
- (c) a prática de qualquer ato não compreendido no objeto ou em violação aos atos constitutivos do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas;
- (d) rescisão, não prorrogação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela gestão dos Imóveis-Alvo adquiridos direta ou indiretamente pela Classe;
- (e) venda, troca ou outra forma de alienação, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel-Alvo, Ativo

Imobiliário ou Outro Ativo (exceto se relacionado a gestão de caixa em ativos financeiros líquidos nos termos do Regulamento);

(f) renegociação ou revisão das disposições de contratos de locação, periodicidade de pagamento de aluguel, valor do aluguel, índice de reajuste, prazo de reajuste e multa rescisória de qualquer contrato de locação relacionado a qualquer dos Imóveis-Alvo, na medida em que não estejam de acordo com os parâmetros de aluguel estabelecidos no Plano de Negócios Anual ou de outra forma contemplados em referido plano;

(g) celebração de novos contratos de locação relativos aos imóveis e a qualquer outro Imóvel-Alvo, na medida em que não estejam de acordo com os parâmetros de aluguel estabelecidos no Plano de Negócios Anual ou de outra forma contemplados em referido plano;

(h) aquisição de outros Ativos Imobiliários, Imóveis-Alvo ou Outros Ativos (exceto se relacionado a gestão de caixa em ativos financeiros líquidos) para integrarem o patrimônio da Classe, além dos imóveis;

(i) aprovação ou alteração do plano de negócios ou dos orçamentos da Classe, inclusive a sua política de investimento;

(j) qualquer ato em desacordo ou inconsistente com o Plano de Negócios Anual, inclusive a sua política de investimento;

(k) qualquer ato em desacordo com o orçamento aprovado e que resulte em desvio em 10% (dez por cento) ou mais de qualquer item do orçamento ou 5% (cinco por cento) do orçamento total;

(l) venda de qualquer ativo da Classe ou participação em operações de securitização envolvendo ativos da Classe;

(m) criação, assunção, garantia, refinanciamento, modificação, prorrogação, pagamento antecipado ou qualquer decisão relevante relacionada a qualquer endividamento ou passivo relacionado a

derivativos da Classe ou de quaisquer de suas Afiliadas ou, ainda, constituição de gravame sobre qualquer ativo da Classe ou de quaisquer de suas Afiliadas;

(n) qualquer celebração, prorrogação, aditamento ou modificação, renúncia a direitos, exercício de direitos, aprovação, consentimento ou rescisão com relação a: (i) qualquer contrato com qualquer Afiliada de qualquer Cotista do Fundo (em cujo caso tal Cotista não terá direito a voto); (ii) qualquer locação envolvendo área superior a 800 (oitocentos) m²; (iii) qualquer outro contrato envolvendo recebimento ou dispêndio anual, pelo Fundo ou quaisquer de suas Afiliadas, de quantia superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) anualmente; (iv) qualquer contrato (exceto locação) celebrado por prazo superior a 1 (um) ano que não possa ser rescindido mediante notificação com antecedência inferior a um mês sem penalidade ou acréscimo;

(o) qualquer ato que, sem justificativa legal, poderia razoavelmente ser considerado inadimplemento de qualquer contrato relevante do qual o Fundo ou quaisquer de suas Afiliadas seja parte ou ao qual qualquer ativo do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas esteja vinculado ou seja por ele seja afetado;

(p) celebração de negócios em nome da Classe com quaisquer partes relacionadas do Administrador ou suas Afiliadas, assim como qualquer decisão relacionada a tais negócios, na medida em que o Administrador possua discricão quanto aos investimentos ou poder de decisão em quaisquer de tais negócios. Para fins de esclarecimento, esta disposição não deverá restringir qualquer negócio da Classe com quaisquer coproprietários ou administradores de *shoppings* dos Imóveis-Alvo;

(q) nomeação ou alteração dos auditores independentes do Fundo e modificação do exercício fiscal e dos procedimentos contábeis do Fundo;

(r) celebração, alteração ou rescisão de qualquer contrato da Classe que envolva um montante total superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

(s) celebração, alteração ou rescisão do contrato de gestão ou do contrato de administração imobiliária relacionado aos Imóveis-Alvo detidos pela Classe;

- (t) solicitação de chamadas de capital adicionais dos Cotistas;
- (u) instauração de litígios ou celebração de transações envolvendo montante superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- (v) modificação ou alteração da política de distribuição da Classe;
- (w) seleção das Empresas de Avaliação dos ativos da Classe, inclusive de qualquer ativo a ser potencialmente adquirido pela Classe;
- (x) aprovação de qualquer comunicado à imprensa que mencione o nome do Cotista majoritário sem o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas; ou
- (y) qualquer ato em desacordo ou inconsistente com as políticas do Fundo e da Classe relacionadas a meio ambiente, atividades bancárias e seguros.

Artigo 29. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii), (xv) do Artigo 27, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia de Cotistas, por Cotas que representem:

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

Artigo 30. A Assembleia de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º Salvo disposição contrária neste Regulamento, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre o número máximo de representantes de Cotistas a serem eleitos, seu prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

Parágrafo 3º A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com a Classe de Cotas; e

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

Parágrafo 8º Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 1º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO VI - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 31. Na hipótese de liquidação da Classe, os titulares de Cotas da Classe terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas da Classe detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe.

Parágrafo Único Na hipótese de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe. Das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 32. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos do Regulamento.

Parágrafo Único A Assembleia de Cotistas deve deliberar no mínimo sobre:

- I – o plano de liquidação elaborado pelo Administrador, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- II – o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

Artigo 33. A Classe poderá ser liquidada, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia de Cotistas, respeitado o disposto no Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 34. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve

- I – suspender novas subscrições de cotas;
- II – fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas pertencentes à Classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;
- III – verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas; e
- IV – planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da classe.

Artigo 35. Na hipótese de liquidação da Classe, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, 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 aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 36. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 34 acima, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas da Classe ainda em circulação.

Artigo 37. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Anexo Descritivo, por ocasião da liquidação da Classe ou ainda na hipótese da Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas da Classe, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da Classe aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo Descritivo e no Regulamento, ficando autorizados a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º Caso os titulares das Cotas da Classe não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas da Classe que detenha o maior número de Cotas da Classe em circulação.

Parágrafo 4º A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas da Classe previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Artigo 20 deste Regulamento.

Parágrafo 6º O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO VII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 38. Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º O Administrador distribuirá ao seus Cotistas, de forma proporcional, no mais tardar no 15º (décimo-quinto) dia de cada mês, 100% (cem por cento) do Fluxo de Caixa Disponível do mesmo mês, salvo se de outra forma aprovado pela Assembleia de Cotistas, observado que, em qualquer hipótese, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, deve ser pago na forma deste Anexo Descritivo e do Regulamento.

Parágrafo 2º “Fluxo de Caixa Disponível” significa, com relação a qualquer período, a receita bruta oriunda dos ativos da Classe durante tal período, calculado com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, subtraída: (i) das despesas operacionais projetadas ou incorridas pelo Fundo e/ou pela Classe durante tal período; (ii) das importâncias devidas a qualquer consultor de investimento ou gestor contratado pelo Fundo mediante aprovação dos Cotistas durante tal período; e (iii) de quaisquer reservas a serem mantidas pelo Fundo e/ou pela Classe em conformidade com o orçamento aprovado pelos Cotistas, tudo em consonância com as disposições contidas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e com as normas e procedimentos contábeis aprovados de tempos em tempos.

Parágrafo 3º Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. O Administrador manterá permanentemente um sistema de registros contábeis atualizados, destinado a informar aos Cotistas as importâncias distribuídas a título de rendimento.

Artigo 39. O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias ou urgentes, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias ou urgentes aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- f) constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.