

**REGULAMENTO**

**DO**

**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

---

Datado de

19 de outubro de 2020

---

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO .....	3
CAPÍTULO II - DO OBJETO E DO PÚBLICO-ALVO.....	3
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	3
CAPÍTULO IV - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	4
CAPÍTULO V - DAS COTAS.....	5
CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO DE COTAS .....	6
CAPÍTULO VII - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS .....	7
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	8
CAPÍTULO IX - DA ADMINISTRADORA .....	9
CAPÍTULO XI – DA GESTORA .....	11
CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA .....	11
CAPÍTULO XIII - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA .....	18
CAPÍTULO XIV - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS TERCEIROS CONTRATADOS.....	19
CAPÍTULO XV - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO.....	20
CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	22
CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	27
CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	28
CAPÍTULO XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE .....	29
CAPÍTULO XX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	30
CAPÍTULO XXI - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	32
CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO .....	32
CAPÍTULO XXIII – DOS FATORES DE RISCO.....	33
CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	33
CAPÍTULO XXV – DO FORO.....	33
ANEXO I – FATORES DE RISCO.....	34

## REGULAMENTO DO

### BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

#### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Artigo 1º** - O BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

#### CAPÍTULO II - DO OBJETO E DO PÚBLICO-ALVO

**Artigo 2º** - O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária, conforme listados no Artigo 4º abaixo, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento e a política de investimento do Fundo.

**Parágrafo 1º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, a ser contratado pela Administradora em nome do Fundo, junto à empresa de avaliação selecionada pela Administradora com o suporte e o subsídio da Gestora, observados os requisitos constantes no anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Para os fins do aqui estabelecido, será contratado no mínimo 1 (um) e no máximo 3 (três) laudos para avaliar a aquisição de determinado ativo conforme determinação da Gestora. Ainda, será considerada a média simples dos 2 (dois) laudos elaborados com valores mais próximo, caso seja elaborado mais de 1 (um) laudo e os imóveis, bens e direitos sejam utilizados pelos Cotistas para integralizar as Cotas de emissão do Fundo.

**Parágrafo 2º** - O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

#### CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 3º** - Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) renda e ganho de capital, de acordo com a seguinte política de investimento:

- I. o Fundo terá por política realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas

atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

- II. o Fundo somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou através da integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro do Artigo 2º acima;
- III. o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;
- IV. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;
- V. caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472; e
- VI. o Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**Parágrafo 1º** - O objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e a legislação em vigor.

**Parágrafo 2º** - É vedado ao Fundo aplicar em ativos ou modalidades não previstas nas Resoluções CMN nº 3.792/09 e 3.922/10.

#### **CAPÍTULO IV - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 4º** - Poderão constar do patrimônio do Fundo os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos

fundos de investimento imobiliários;

- IV. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários 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;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário; e
- X. letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º** - Os Ativos Alvo serão, preponderantemente, relacionados ao setor funerário e estarão localizados em qualquer região do Brasil.

**Parágrafo 2º** - O conjunto dos Ativos Alvo relacionado a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, não deverá ultrapassar, a valor de custo de aquisição, o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**Parágrafo 3º** - O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

## CAPÍTULO V - DAS COTAS

**Artigo 5º** - As cotas do Fundo (“Cotas”) corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo 1º** - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º** - A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

**Parágrafo 3º** - Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, salvo até o limite da obrigação de integralizar as Cotas que

subscrever.

**Parágrafo 4º** - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO DE COTAS

**Artigo 6º** - As ofertas públicas de emissões de Cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito da Administradora ou nas respectivas atas de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), por meio da distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

**Parágrafo 1º** - As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas em moeda corrente nacional, de acordo com os termos e condições previstos no respectivo compromisso de investimento e boletim de subscrição, e na legislação vigente. As integralizações das Cotas ocorrerão de acordo com as chamadas de capital realizadas pela Administradora durante todo o prazo de duração do Fundo, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, em até 05 (cinco) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Cotista. A integralização de Cotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, deverá observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472, bem como o objeto e a política de investimentos do Fundo, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a integralização de Cotas com bens e/ou direitos deverá indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

**Parágrafo 2º** - No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O subscritor deverá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

**Parágrafo 3º** - Após terem sido integralizadas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”).

**Parágrafo 4º** - As Cotas farão jus aos rendimentos relativos a cada exercício social, calculados a partir da data de sua respectiva aquisição.

**Artigo 7º** - Não há limite quanto à quantidade de Cotas do Fundo que pode ser detida por um único Cotista.

**Artigo 8º** - Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída.

## CAPÍTULO VII - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Artigo 9º** - Após total ou parcialmente subscrita ou cancelada a primeira emissão de Cotas e respeitados os requisitos legais aplicáveis, o Fundo poderá, a critério da Administradora, independentemente de alteração deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas, desde que até o montante de 600.000.000 (seiscentos milhões) de Cotas, e observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- II. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas titulares das Cotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de envio de comunicação nesse sentido pela Administradora aos Cotistas, contendo informações sobre o número de Cotas a serem emitidas, o preço de emissão das Cotas e o tipo e demais características da oferta a ser realizada. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Cotas que não forem objeto de exercício do direito de preferência serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições constantes da comunicação enviada aos Cotistas;
- III. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da BM&FBOVESPA, desde que tenha sido exercido dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os demais detalhes referentes à operacionalização do direito de preferência e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e
- IV. as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas à época em circulação.

**Parágrafo 1º** - O Fundo poderá, a critério da Administradora, autorizar a subscrição parcial das Cotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

**Parágrafo 2º** - Caso o Fundo autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida distribuição pública de novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização de novas Cotas e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado as novas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos recebidos pelo Fundo, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos no período provenientes da integralização das novas Cotas.

**Parágrafo 3º** - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Cotas emitidas, poderão atender às solicitações de acordo com o disposto no respectivo contrato de distribuição.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devidamente atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo 5º** - Caso, diferentemente do previsto no *caput* deste Artigo, as novas emissões de Cotas sejam deliberadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas titulares das Cotas em circulação não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

## CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 10** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Parágrafo 1º do Artigo 24 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo, observadas as regras previstas nos Parágrafos 1º a 5º deste Artigo.

**Parágrafo 1º** - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, apurados em regime de caixa, calculados com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, preservadas as provisões financeiras que, a critério da Administradora, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º** - Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente do recebimento (i) dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o montante do ganho de capital auferido pelo Fundo quando da alienação de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis; (ii) da distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou cotas de emissão de sociedade na qual o Fundo detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos do Fundo, conforme elencados no Artigo 34 deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** - O resultado auferido pelo Fundo em cada mês, na forma do Parágrafo 2º acima, será distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento. Observado o limite estabelecido no Parágrafo 1º acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será utilizado pela Administradora do Fundo para (a) realizar benfeitorias necessárias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, mediante a elaboração pela

Administradora com o suporte e subsídio da Gestora de relatório contendo as justificativas para a realização de tais benfeitorias, ou (b) realizar novos investimentos em Ativos Alvo.

**Parágrafo 4º** - O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

#### CAPÍTULO IX - DA ADMINISTRADORA

**Artigo 11** - O Fundo é administrado pela **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 12.691, expedido em 16 de novembro de 2012 (“Administradora”).

**Parágrafo 1º** - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

**Parágrafo 2º** - A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 3º** - A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros devidamente habilitados:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**Parágrafo 4º** - A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**Parágrafo 5º** - A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, observado o estabelecido nos Parágrafos 6º a 9º abaixo:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria de investimento, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos imobiliários e a comercialização das respectivas unidades e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo, quando for o caso.

**Parágrafo 6º** - A contratação dos serviços de distribuição de Cotas, nos termos do inciso I do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora, com suporte e subsídio da Gestora, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão considerados encargos do Fundo.

**Parágrafo 7º** - A contratação dos serviços de consultoria de investimento, nos termos do inciso II do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão, necessariamente, deduzidos da Taxa de Administração, observado sempre o limite desta.

**Parágrafo 8º** - A contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do inciso III do Parágrafo 5º acima, será realizada pela Administradora com o suporte e subsídio da Gestora após deliberação do Comitê de Investimento, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão considerados um encargo do Fundo.

**Parágrafo 9º** - A contratação de formador de mercado, nos termos do inciso IV do Parágrafo 5º acima, dependerá de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas caso a instituição contratada seja parte relacionada à Administradora ou à Gestora. Os custos com a contratação de formador de mercado serão considerados um encargo do Fundo.

**Artigo 13** – Os serviços de Escrituração, Custódia e Controladoria do Fundo serão realizados pela ADMINISTRADORA, estando ela devidamente autorizada pela CVM para o exercício.

## CAPÍTULO XI – DA GESTORA

**Artigo 13** - A carteira do Fundo será gerida pela **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011 (“Gestora”).

## CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**Artigo 14** - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, devendo ser observada a política de investimentos do Fundo;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo da Administradora;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, do Comitê de Investimento e, se for o caso, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais poderão 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 do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, na forma e periodicidade exigidos pelas normas aplicáveis;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
- a) exemplar do Regulamento do Fundo;
  - b) prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e
  - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

**Artigo 15** – A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente;
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**Parágrafo 1º** - A publicação de informações referidas no *caput* deste Artigo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br), e mantida disponível aos Cotistas em sua sede localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

**Parágrafo 2º** - A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 3º** - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Parágrafo 1º acima, enviar as respectivas informações à entidade administradora do 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, observado que a CVM pode determinar que as informações aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos termos do Parágrafo 1º acima, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais

extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral 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 pelo Fundo, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472, observado a exceção quanto às informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da Instrução CVM nº 472 que sejam consideradas sigilosas ou que, caso reveladas, prejudiquem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 5º** - Considera-se relevante, para os efeitos do disposto no Artigo 15, Parágrafo 4º, inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 6º** - São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração da Administradora e da Gestora;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere

substancialmente a sua composição patrimonial;

- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de novas cotas nos termos do Artigo 9º deste Regulamento.

**Parágrafo 7º** - Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**Artigo 16** - É vedado à Administradora e/ou à Gestora, no exercício de suas atividades, utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- 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 empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação mínima de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- 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 do Fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º** - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º** - O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º** - É vedado, ainda, à Administradora e/ou à Gestora:

- I. adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;
- II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo; e
- III. valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

**Artigo 17** - São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato de gestão e na legislação aplicável:

- I. realizar a seleção dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e a recomendação do consultor de investimentos, se houver, observado que a gestão, a análise, a seleção e a avaliação dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte e subsídio da Gestora;
- II. orientar a Administradora com relação à celebração dos negócios jurídicos e à realização todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no presente Regulamento, observado que a celebração dos negócios jurídicos e à realização das operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo relacionadas aos ativos imobiliários que integram ou que poderão vir integrar a Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que exercerá esta função com o suporte

e subsídio da Gestora;

- III. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Alvo que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado, ainda, que a gestão dos ativos imobiliários integrantes da Carteira do Fundo competirá única e exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não cabendo, portanto, à Gestora qualquer responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo;
- IV. propor à Administradora a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas;
- V. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou coproprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- VI. dar suporte e subsídio à Administradora com relação à realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo após prévia deliberação do Comitê de Investimentos;
- VII. dar suporte e subsídio à Administradora nas atividades de identificação, avaliação e recomendação ao Comitê de Investimento, das potenciais propostas de alienação de ativos existentes, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- VIII. dar suporte e subsídio à Administradora na recomendação ao Comitê de Investimento da realização de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- IX. dar suporte e subsídio à Administradora na contratação dos serviços de distribuição de Cotas, de consultoria de investimento e de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 12 acima;
- X. manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de gestão;
- XI. fazer a gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- XII. cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;

**Parágrafo Único** - Em decorrência da previsão do inciso V do *caput* deste Artigo, a Gestora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrente de eventuais investimentos em cotas de fundos de investimento, sendo que a política de exercício de direito de voto da Gestora se encontra no seguinte endereço: <http://www.zioninvest.com>.

### CAPÍTULO XIII - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**Artigo 18** - A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

- I. encaminhar correspondência a cada Cotista informando sobre a intenção de renunciar a administração do Fundo com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da data em que a Administradora pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia;
- II. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento;
- III. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso os Cotistas deliberem pela não liquidação do Fundo, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Cotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e
- IV. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

**Parágrafo 3º** - A sucessão, à instituição administradora substituta do Fundo, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da realização da respectiva Assembleia Geral, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 5º** - Os demais procedimentos para substituição da Administradora deverão observar o disposto

nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 6º** - Todos os procedimentos relativos à substituição da Administradora previstos neste Artigo 19 e Parágrafos serão também aplicados à Gestora.

#### **CAPÍTULO XIV - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS TERCEIROS CONTRATADOS**

**Artigo 19** - A Administradora e a Gestora receberão, pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, uma remuneração mensal conjunta equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano apurado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472, equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês (“Taxa de Administração”).

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Administração será calculada mensalmente, com base no valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

**Parágrafo 2º** - Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 3º** - Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos no *caput* deste Artigo 19 serão reajustados todo mês de janeiro de cada ano, pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

**Parágrafo 4º** - O valor correspondente ao serviço de distribuição de Cotas do Fundo não está incluído na Taxa de Administração.

**Artigo 20** – Além da Taxa de Administração acima estabelecida, o Fundo pagará à Gestora uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos (“Taxa de Performance”), uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido dos juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre de apuração, diretamente para a Gestora, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

*Fórmula:*

$$TP\ n = 20\% [RDn - (CI\ n-1 - CA\ n-1) \times FRn]$$

TP n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

RD n = Rendimentos apurados no último Dia Útil do mês n.

Cl n-1 = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

CA n-1\_1 = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n.

FRn = Fator de Rendimento do mês n equivalente a variação de IPCA + 7% a.a. calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês n e o último Dia Útil do mês n.

**Artigo 21** - Pela prestação dos serviços de custódia qualificada, controladoria de ativos e escrituração de cotas, será devida ao Custodiante, a remuneração mensal equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço, assegurado um valor mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil Reais).

**Artigo 22** - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do Fundo, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo Fundo estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede da Administradora.

**Parágrafo Único** - Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviços contratados pela Administradora, a serviço do Fundo.

## CAPÍTULO XV - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

**Artigo 23** - O Fundo terá um comitê de investimento (“Comitê de Investimento”), formado por 3 (três) membros efetivos indicados única e exclusivamente pela Gestora do Fundo. O Comitê de Investimento terá um presidente, eleito pelos seus membros.

**Parágrafo 1º** – O Comitê de Investimento terá as seguintes funções, além de outras atribuídas em dispositivos específicos deste Regulamento:

- I. acompanhar as atividades da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e o cumprimento das obrigações as eles atribuídas neste Regulamento;
- II. acompanhar a performance do Fundo, notificando os Cotistas de suas opiniões, através de relatório específico, sempre que entender necessário ou conveniente;
- III. analisar todos os relatórios ou documentos emitidos pela Administradora, pela Gestora e pelos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e notificar os Cotistas de sua opinião, através de relatório específico, sempre que entender necessário ou conveniente;
- IV. propor à Administradora a convocação de Assembleias Gerais;
- V. analisar qualquer operação envolvendo a aquisição, venda, alienação, permuta ou transferência a qualquer título de qualquer ativo imobiliário integrante da carteira do Fundo, ou de direitos reais a

eles relativos e informar à Administradora se aprova ou não a referida operação;

- VI. analisar a realização benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e informar à Administradora se aprova ou não a referida realização de benfeitorias;
- VII. analisar a contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 13, Parágrafo 5º, item III, deste Regulamento, e informar à Administradora se aprova ou não a referida contratação; e
- VIII. Deliberar sobre o exercício das atividades da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sempre que houver indícios de conflitos de interesses potenciais, sem prejuízo da deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas das matérias que envolvam conflito de interesses, nos termos do Artigo 24, inciso X abaixo.

**Parágrafo 2º** – Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato por prazo indeterminado e não receberão qualquer remuneração pelo exercício de suas funções.

**Parágrafo 3º** – Competirá à Gestora a destituição do membro do Comitê de Investimento por ela indicado, a qualquer tempo, bem como a indicação do substituto, no prazo de até 30 (trinta) dias da destituição, mediante comunicação escrita à Administradora.

**Parágrafo 4º** – O Comitê de Investimento se reunirá, para deliberar ou opinar sobre qualquer matéria de sua competência, em caráter ordinário, sempre que houver alguma matéria de interesse do Fundo que seja de sua competência a ser analisada, mediante convocação de reunião, onde constará dia, hora e local de realização da referida reunião, ou consulta formal via mensagem eletrônica.

**Parágrafo 5º** – A convocação das reuniões do Comitê de Investimento poderá ser feita pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer de seus membros, e será enviada por meio de fac-símile, carta registrada ou mensagem eletrônica aos endereços a serem fornecidos pelos membros do Comitê de Investimento no momento da sua posse. A convocação será realizada com pelos menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência em primeira convocação, e 2 (dois) dias úteis em segunda convocação.

**Parágrafo 6º** - A convocação será dispensada quando todos os membros efetivos do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião. Não obstante o disposto neste Parágrafo, as consultas formais deverão ser formuladas pelo membro do Comitê de Investimento que tenha convocado ou, ainda, por qualquer de seus membros a pedido da Administradora ou da Gestora, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data final de manifestação ou resposta à consulta formulada, detalhando as matérias submetidas à deliberação por consulta formal bem como as informações e documentos que porventura sejam necessários para a resposta dos membros do Comitê de Investimento.

**Parágrafo 7º** – As reuniões do Comitê de Investimento somente poderão ser instaladas com a presença ou a

participação da totalidade de seus membros. As deliberações pela modalidade de consulta formal serão tomadas mediante o cômputo das manifestações ou votos à consulta formal.

**Parágrafo 8º** – As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por videoconferência ou teleconferência, casos em que as respectivas atas serão preparadas pelo secretário da reunião e encaminhadas para assinatura dos membros presentes (assim considerados todos aqueles que participarem da reunião, inclusive por telefone ou videoconferência), desde que sua manifestação de voto seja também enviada por escrito e recebida pelo secretário da referida reunião.

**Parágrafo 9º** – As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria simples dos seus membros, cabendo a cada membro 01 (um) voto, sendo necessária a aprovação da totalidade dos membros do Comitê de Investimentos no tocante aos itens V, VI e VII do Parágrafo 1º.

**Parágrafo 10** – As deliberações do Comitê de Investimento, tomadas ou emitidas em reuniões ou em consulta formal, serão reduzidas a termo pela Administradora ou pela Gestora em atas a serem lavradas no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

**Parágrafo 11** – Os membros do Comitê de Investimento deverão tomar posse de seus cargos mediante a assinatura (a) do termo de posse a ser lavrado no Livro de Atas do Comitê de Investimento, (b) do termo de confidencialidade relativo a todas e quaisquer informações a que tiver acesso a respeito do Fundo e/ou em função de seu cargo como membro do Comitê de Investimentos, e (c) termo obrigando-se a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

**Parágrafo 12** – O membro do Comitê de Investimento poderá outorgar poderes a outro membro do Comitê de Investimento para que o represente e exerça suas incumbências e vote em seu nome nas reuniões do Comitê.

**Parágrafo 13** – O presidente do Comitê de Investimento deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 14** – As decisões e instruções do Comitê de Investimento deverão ser rigorosamente observadas pela Administradora, pela Gestora e pelos demais prestadores de serviços do Fundo.

## CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 24** - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre:
  - a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do Fundo; e

- b) a distribuição do resultado aos Cotistas;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de suas substitutas;
- IV. ressalvada a hipótese prevista no Artigo 9º acima, aprovar a emissão de novas Cotas;
- V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. determinar à Administradora e/ou à Gestora a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do Regulamento;
- IX. eleger e destituir o representante dos cotistas, sempre que a eleição ou destituição for do interesse dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovação o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos nos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472;
- XI. deliberar sobre as matérias constantes do Capítulo III deste Regulamento;
- XII. deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- XIII. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XIV. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XV. aprovar a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral a que se refere o Parágrafo 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

**Parágrafo 3º** - Por ocasião da Assembleia Geral a que se refere o Parágrafo 1º acima, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de

requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária, sendo que, para cálculo do percentual aqui referido, deverão ser observadas as participações relativas a cada Cotista constantes no registro de Cotistas do Fundo na data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 4º** - O pedido de que trata o Parágrafo 3º anterior deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 5º** - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Escriturador ou do custodiante do Fundo, conforme o caso, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

**Artigo 25** - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo Representante dos Cotistas, eleito conforme Artigo 32 deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, na mesma data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (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 sejam admitidas à negociação, e mantê-los lá até a realização da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 26** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 1º** - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

**Parágrafo 2º** - A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária,

sendo admitido que a segunda convocação seja realizada na mesma data da primeira, mas em horário posterior.

**Parágrafo 3º** - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

**Parágrafo 4º** - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 25 anterior.

**Parágrafo 5º** - Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Cotistas.

**Artigo 27** - As matérias previstas no artigo 24 acima poderão ser deliberadas pelos Cotistas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, fac-símile ou *e-mail* dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Primeiro** - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos do previsto neste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** – As matérias submetidas à consulta serão aprovadas conforme os forem obtidos os votos de Cotistas nos percentuais estabelecidos no Artigo 28 abaixo.

**Artigo 28** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 29** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a:

- (a) cada Cota 1 (um) voto aos Cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das Cotas emitidas pelo Fundo; e
- (b) cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, aos Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

**Parágrafo 1º** - Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X, XI, e XII do *caput* do Artigo 24 acima e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Os percentuais de que trata o Parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quorum* qualificado.

**Parágrafo 3º** - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo, observado que, nos termos do disposto no Parágrafo 4º abaixo, não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 4º** - Não se aplica o disposto no Parágrafo 3º acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo 3º acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

**Artigo 30** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo único** - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, sendo que tal voto será considerado válido tão somente se devidamente assinado (o que implica no envio dos documentos hábeis à comprovação da representação) e recebido pela Administradora com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário marcado para o início da realização da Assembleia Geral.

**Artigo 31** - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, 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 1º** - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do inciso I do *caput* deste Artigo.

**Parágrafo 2º** - Caso receba a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima, a Administradora deverá encaminhar, 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 3º** - Para tanto, a Administradora poderá exigir do Cotista solicitante (i) o 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, sendo vedado, entretanto, (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido formulado, (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas do Fundo; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste Parágrafo.

**Parágrafo 4º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º acima, serão arcados pelo Fundo.

## CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 32** - O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas nomeado pela Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 472.

**Artigo 33** - Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e da Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Artigo 9º deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar à Administradora e à Gestora e, se estas não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

## CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

### Artigo 34 - Constituem encargos do Fundo:

- I. (a) Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora e/ou da Gestora para defesa dos interesses do Fundo, inclusive para a participação em Assembleias Gerais e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração e gestão do Fundo, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio, e (b) Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV. gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento;

- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral;
- 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 do Representante dos Cotistas.

**Parágrafo único** - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

#### CAPÍTULO XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**Artigo 35** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o custodiante (se houver), entre o Fundo e o Escriturador, entre o Fundo e o consultor de investimentos e/ou entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o custodiante, o Escriturador, o consultor de investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao Escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, observado que não caracterizará situação de conflito de interesse a aquisição de cotas de fundos administrados ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora.

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, 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, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao Escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 36** - O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Artigo 29 deste Regulamento.

**Parágrafo único** - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

**Artigo 37** - Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º** - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 2º** - Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo 1º acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil referido no Parágrafo 3º abaixo.

**Parágrafo 3º** - Para fins do disposto no Parágrafo 2º acima, os ativos dados em dação pelo Fundo aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos da Seção I, do Capítulo VI, do Título III, do Livro III da Parte Especial do Código Civil brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral referida no Parágrafo 2º acima. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

**Parágrafo 4º** - O custodiante do Fundo continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado de sua constituição. Ao término do prazo acima referido, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do Parágrafo 3º acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro.

**Artigo 38** - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, 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 do Fundo.

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

**Artigo 39** - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

## CAPÍTULO XXI - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**Artigo 40** - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, 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; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Parágrafo único** - Este Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do *caput* deste Artigo, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

**Artigo 41** - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo único** - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do *caput* deste Artigo, podendo, inclusive, as Cotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único investidor.

## CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

**Artigo 42** - A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pela Gestora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.zioninvest.com>.

#### **CAPÍTULO XXIII – DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 43** - Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocarem em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do Fundo e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Anexo I deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Escriturador, do custodiante, do consultor de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### **CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 44** - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Parágrafo único** - A data do encerramento do exercício social do Fundo será 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 45** - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na sede da Administradora.

#### **CAPÍTULO XXV – DO FORO**

**Artigo 46** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I – FATORES DE RISCO

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo, bem como os que estejam dispostos no material de oferta das cotas do Fundo:

### I. Riscos de Mercado

*Fatores macroeconômicos relevantes.* Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

*Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo.* Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

*Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.* A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.* Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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 e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

*Riscos jurídicos.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais 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.

## **II. Riscos relacionados ao Fundo**

*Inexistência de garantia de eliminação de riscos.* A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, do consultor de investimentos, do Escriturador, do custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora e da Gestora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

*Desempenho passado.* Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto, caso aplicável, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a Gestora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

*Revisões e/ou atualizações de projeções.* O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto, caso aplicável, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

*Risco relativo à rentabilidade do Fundo.* O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o

que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

*Risco de disponibilidade de caixa.* Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

*Risco relativo à concentração e pulverização.* Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas de emissão do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

*Risco de conflito de interesses.* O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o Fundo, entre a Gestora e o Fundo, entre o consultor de investimentos e o Fundo ou, ainda, entre o Representante dos Cotistas e o Fundo.

*Risco de Desapropriação e de Sinistro.* Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis; e/ou (ii) bens imóveis, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

*Risco das Contingências Ambientais.* Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis; e/ou (ii) bens imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

*Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.* Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimentava volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas do Fundo ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário em razão de restrições de negociação, mesmo que as Cotas sejam objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

O Fundo investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

*Risco de desvalorização dos bens imóveis.* Como os recursos do Fundo serão aplicados em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis; e/ou (ii) bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo Fundo.

### **IV. Riscos Relativos aos Ativos**

*Risco da Aquisição de Imóveis em Desenvolvimento Imobiliário.* O Fundo poderá adquirir ativos que estejam em fase de desenvolvimento imobiliário. A obtenção de renda imobiliária em tais ativos dependerá da conclusão da sua construção, bem como à obtenção das licenças operacionais e de funcionamento, sendo que o Fundo poderá ter prejuízos caso a construção não seja finalizada e as licenças de funcionamento não forem obtidas. Adicionalmente, o Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

*Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis.*

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira do Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelo Fundo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

**Riscos relativos às novas emissões**

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple, em alguns casos, a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas que deixarem de exercer seus respectivos direitos de preferência correrão o risco de ter sua participação no Fundo diluída, em razão da emissão de novas cotas realizadas a critério exclusivo da Administradora.