

**REGULAMENTO DO
BIRD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ Nº 18.289.950/0001-43**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - **BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, designado neste Regulamento como Fundo, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, alterações posteriores e disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - O FUNDO tem como público alvo investidores profissionais, nos termos da regulação vigente, estando o FUNDO, por esta razão, dispensado de observar limites de concentração por emissor e modalidade operacional.

Parágrafo 3º - A perda da qualidade de Investidor Profissional, após a entrada no Fundo, não acarretará a exclusão do cotista do Fundo.

Parágrafo 4º - Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos no Anexo I ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo 2º - O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição, exploração e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e/ou industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade, observada a política de investimentos descrita no capítulo IV deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3º - O Fundo é administrado pela SIMPAUL CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 2.421, de 29 de dezembro de 1992, com sede na Avenida Carlos Gomes, nº 1672 sala 208 – Bairro Três Figueiras, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob nº 68.757.681/0001-70 (“Administrador”), sendo os serviços de gestão da carteira prestados pela V&B GESTAO DE PATRIMONIO LTDA., credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 16.584, de 31 de agosto de 2018 2003, , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.311, conj. 142 e inscrito no CNPJ/MF sob o número 30.406.191/0001 -57 (“Gestor”).

Parágrafo Único – Os serviços de tesouraria, contabilidade e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador.

Artigo 4º - O Administrador 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, servir com lealdade ao Fundo.

Parágrafo Único - O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação aplicável.

Artigo 5º - Nos termos deste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive ações, recursos e exceções, representação do Fundo, em juízo e fora dele, e abertura e movimentação de contas bancárias.

Artigo 6º - O Administrador contratará terceiros habilitados para a prestação de serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 7º - O Fundo tem por política básica a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, proporcionar aos seus cotistas rentabilidade decorrente de: (i) recebimento de receitas de aluguel dos Imóveis, nos termos de contratos de locação a serem celebrados pelo Fundo e os locatários, de seu arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, e pela eventual comercialização dos Imóveis, podendo, entre outros (a) realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua venda ou locação; (b) realizar investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais; (c) ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, concessão de direito de uso ou alienação dos Imóveis; e/ou (d) descontar, no mercado financeiro, os títulos que representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários; (ii) rendimentos oriundos dos investimentos nos demais Ativos Alvo que venham a compor a carteira Fundo; e (iii) ganhos de capital em decorrência da alienação de Imóveis ou outros Ativos Alvo da carteira do Fundo.

Parágrafo 1º - Adicionalmente aos Imóveis, o Fundo poderá realizar investimento em qualquer dos seguintes ativos:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. 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 cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção (CEPACs) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. Cotas de outros FII;
- 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 FII 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 2º - Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor segundo política de investimento definida acima, cabendo também ao Gestor a realização da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

Parágrafo 3º - As aquisições dos Imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios: (a) os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados; (b) os Imóveis devem ser potenciais geradores de renda através da alienação, locação e/ou arrendamento; e (c) os empreendimentos imobiliários nos respectivos Imóveis podem ou não estar prontos e devidamente construídos, com a obtenção do seu respectivo Certificado de Conclusão ("habite-se"), caso aplicável.

Parágrafo 4º - Na hipótese de exploração dos Imóveis através da locação e/ou arrendamento, os respectivos contratos deverão preferencialmente transferir aos locatários e/ou arrendatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os empreendimentos imobiliários locados/arrendados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás e outros, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, obrigando-se, ainda, os locatários/arrendatários a atender toda as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Parágrafo 5º - No que se refere às cotas de fundos de investimentos em participações, o Fundo deverá observar cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas deverão ser adquiridas prioritariamente em ofertas públicas, ainda que realizadas com esforços restritos de colocação, ou no mercado secundário, neste caso em mercados regulamentados de valores mobiliários; (b) no caso de aquisição de cotas mediante subscrição, as cotas devem ser, preferencialmente, admitidas à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários, exceto na hipótese de fundos restritos; e (c) os fundos de investimento em participação devem ter como política de investimentos unicamente atividades permitidas ao Fundo.

Parágrafo 6º - Observadas as restrições legais, não há nenhum requisito de concentração a ser observado pelos investimentos do Fundo, podendo até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo estar aplicado em um único Ativo Alvo.

Parágrafo 7º - As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Imóveis ou outros Ativos Alvo poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo 8º - O Fundo não poderá investir em derivativos.

Parágrafo 9º - Caso o Fundo aplique mais de 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/15, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramentos estabelecidas no referido normativo, observado que os limites de aplicação por ativos financeiros não se aplicam aos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo listados nos incisos IV, VI e VII do parágrafo 1º deste artigo.

Parágrafo 10 - Além do exposto neste Capítulo, não há outros parâmetros mínimos a serem observados pelo Gestor para a aplicação dos recursos do Fundo em valores mobiliários.

Parágrafo 11 - A política de investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante prévia anuência dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observados os quóruns de instalação e deliberação correspondentes previstos neste Regulamento.

Parágrafo 12 - A aquisição e/ou alienação dos Imóveis e/ou de outros Ativos Alvo dependerá de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO V - DAS COTAS

Artigo 8º - As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, conferindo aos cotistas os direitos descritos neste Regulamento.

Parágrafo 1º - As cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas pelos cotistas, conforme registros do Fundo.

Parágrafo 2º - Os cotistas deverão manter sempre os seus dados cadastrais atualizados junto ao Administrador.

Parágrafo 3º - O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. 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 de Cotistas.

Parágrafo 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 5º - O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 6º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, a tributação do Fundo será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 7º - As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para custódia eletrônica, liquidação financeira e/ou negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários, seja no mercado de bolsa e/ou no mercado de balcão organizado. Caberá ao Administrador providenciar o referido registro, mediante solicitação, por escrito, de cotistas titulares de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

CAPÍTULO VI - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 9º - O montante total da Primeira Emissão do Fundo será de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), dividido em 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas de classe única, com valor unitário de emissão de R\$1,00 (um real) cada.

Artigo 10 - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser realizada pelo Administrador, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que conterà (i) o nome e qualificação do cotista, (ii) a quantidade de cotas subscritas e o valor total da subscrição, e (iii) o prazo de integralização das cotas, incluindo a previsão expressa de que o Administrador deverá, observado o disposto neste Regulamento, realizar chamadas de capital para integralização das cotas que não tenham sido integralizadas à vista, no ato da subscrição, as quais o investidor estará obrigado a honrar.

Parágrafo 2º - As chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador, observado o disposto neste Regulamento, com antecedência de, no mínimo, 1(um) Dia Útil em relação à data limite para a integralização de cotas do Fundo, mediante correspondência ou e-mail, encaminhada ao cotista, de acordo com as seguintes necessidades do Fundo: (i) investimento nos Imóveis ou outros Ativos Alvo, e/ou (ii) custeio das despesas e encargos do Fundo.

Parágrafo 3º - O prazo para a realização de chamadas de capital será aquele estabelecido no boletim de subscrição, após o qual a obrigação do cotista estará automaticamente extinta e a parcela das cotas subscritas que não tenha sido integralizada pelo respectivo cotista será cancelada.

Parágrafo 4º - O valor a ser pago na integralização de cotas da Primeira Emissão do Fundo, em cada chamada de capital, deverá ser o preço de emissão das cotas, previsto no *caput* deste artigo, sem correção monetária.

Parágrafo 5º - A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, nas datas previstas nas chamadas de capitais, em conta corrente de titularidade do Fundo indicada pelo Administrador e/ou (ii) em imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 6º - No caso de integralização de cotas em imóveis ou direitos sobre bens imóveis nos termos do parágrafo anterior, o prazo máximo para integralização ao patrimônio do Fundo dos referidos bens e direitos será de 120 (cento e vinte) dias da subscrição das cotas.

Parágrafo 7º - A não integralização das cotas no prazo e condições previstas no boletim de subscrição e nas correspondentes chamadas de capital sujeitará o cotista às penalidades previstas no boletim de subscrição.

Parágrafo 8º - A assinatura pelo investidor do boletim de subscrição constituirá sua expressa ciência e concordância com todos os termos e condições deste Regulamento.

Parágrafo 9º - Quando de seu ingresso no Fundo, o cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (e-mail). Caberá ao cotista informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 10 - A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas, equivalentes a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 11 - Na hipótese de encerramento da Oferta sem colocação integral das cotas da Primeira Emissão, o

Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 12 - Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o Administrador, na qualidade de instituição intermediária da Oferta, comunicará à CVM o encerramento da Oferta no prazo de 5 (cinco) dias contados do encerramento. Caso a Oferta não seja encerrada dentro do prazo de 6 (seis) meses de seu início, o Administrador realizará a referida comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 11 - O Fundo poderá, encerrada a Primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos Imóveis ou outros Ativos Alvo, de acordo com a sua política de investimento, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, 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, se for o caso;
- II. Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuir(em), por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, que será divulgado com antecedência aos cotistas;
- III. Na nova emissão, o(s) cotista(s) poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - O valor patrimonial das cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de novas cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - Exceto se determinado de forma diversa pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de cotas, aplicar-se-ão à subscrição e integralização das novas cotas as mesmas regras aplicáveis à Primeira Emissão, descritas no artigo anterior.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 12 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores das despesas operacionais, valores devidos a qualquer consultor ou contratado pelo Fundo nos termos deste Regulamento, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis e demais ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, de comum acordo com o Gestor, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo, por

meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

Parágrafo 3º - Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, exemplificadamente enumerados no artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo 4º - O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 5º - Os resultados auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do semestre subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter destinação diversa daquela dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Parágrafo 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com o extrato emitido pelo Administrador nesse sentido.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- I. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
 - c. a documentação relativa às operações e ao patrimônio 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.
- III. 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;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

- VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término de tal procedimento;
- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, caso aplicável, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- XII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo, exemplar deste Regulamento, em vigor na respectiva data.

Artigo 14 – Ao Gestor caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Gestão:

- I. Decisão dos Ativos Alvo a serem adquiridos com base na política de investimento do Fundo, após aprovação em da Assembleia Geral de Cotistas, e gestão do caixa do Fundo com vistas a manter a liquidez necessária;
- II. Apresentar ao Administrador propostas de distribuição de rendimentos e amortização parcial de cotas;
- III. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- IV. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os cotistas do Fundo; e
- V. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo, pelo Administrador ou pelos cotistas.

Artigo 15 - É vedado ao Administrador e ao Gestor no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no artigo 36 deste Regulamento;
- X. Constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM

nº 472/08;

- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados regulamentados de valores mobiliários, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e aquelas que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;
- XIII. Realizar operações com derivativos;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade;
- XV. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do Fundo;
- XVI. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- XVII. Valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

Artigo 16 - O Administrador e o Gestor serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08 ou deste Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves e outros similares.

Artigo 17 - O Administrador e o Gestor, assim como seus respectivos administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 16 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, seus respectivos administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer ônus de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o Administrador e/ou o Gestor, bem como seus respectivos administradores, empregados ou prepostos, notifiquem o Fundo e os cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO X - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 18 - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas, bem como disponibilizar os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o informe Mensal.
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre:
 - a) o Informe Trimestral;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras,
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o Informe Anual

Parágrafo 1º - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo que, considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos cotistas.

Parágrafo 2º - Os documentos ou informações referidos no *caput* estarão disponíveis na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.simpaul.com.br), bem como em sua sede.

Parágrafo 3º - O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização referida no parágrafo anterior, enviar as mesmas informações e documentos ao mercado regulamentado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 19 - Pela prestação dos serviços de administração do Fundo (exceto custódia, se houver, e auditoria), será devido pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços de administração, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a R\$ 10.395,00 (dez mil, trezentos e noventa e cinco reais) mensais, dos quais R\$ 5.197,50 (cinco mil, cento e noventa e sete reais e cinquenta centavos) serão pagos ao Administrador e R\$ 5.197,50 (cinco mil, cento e noventa e sete reais e cinquenta centavos) serão pagos ao Gestor da carteira do Fundo.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

Parágrafo 2º - O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores dos serviços contratados ou a serem contratados pelo Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - Pela prestação dos serviços de auditoria independente, será devido pelo Fundo ao Auditor Independente o valor equivalente a R\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais) ao ano.

Artigo 20 - Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Parágrafo Único - O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO XII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 21 - O Administrador e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia e/ou descredenciamento.

Parágrafo 1º - A destituição do Administrador e/ou Gestor pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas neste Regulamento.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia do Administrador, ficará o Administrador obrigado a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a respectiva ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 3º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

Parágrafo 4º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu(s) substituto(s), a se realizar no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou, ainda, à CVM, neste caso, a referida convocação.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM poderá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

Parágrafo 6º - Após o registro da ata da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 47 deste Regulamento, os cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 7º - Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Administrador, os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, não lhe sendo devidos quaisquer valores adicionais a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo Administrador ao Fundo por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 8º - No caso de renúncia do Administrador sem a eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo, conforme autoriza o artigo 47, inciso X, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 9º - Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor para o exercício da atividade administração de carteira do Fundo, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o(s) substituto(s), a se realizar no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, sendo facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou, ainda, à CVM, neste caso, a referida convocação.

Artigo 22 - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, observado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar Assembleia Geral de

Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º do artigo 22 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no item "ii" do parágrafo 1º do artigo 22 acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIII - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 23 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alterar o Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- III. Destituir o Administrador e eleger seu(s) substituto(s);
- IV. Autorizar a emissão de novas cotas;
- V. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;
- VII. Eleger e destituir o representante dos cotistas;
- VIII. Aprovar o aumento das despesas e encargos do Fundo;
- IX. Apreçar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável;
- X. Aprovar previamente a integralização de cotas do Fundo em bens e direitos, bem como a aquisição e/ou alienação dos Imóveis e outros Ativos Alvo; e
- XI. Aprovar previamente a realização de atos que caracterizem situações de conflitos de interesses, nos termos do artigo 36 abaixo.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social do Fundo.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

Parágrafo 3º - Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, V, IX e XI deste artigo.

Artigo 24 - Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham, no

mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada cotista, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 3º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 4º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com antecedência a data de sua realização. Sendo que a primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 7º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 25 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 26 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos cotistas, para resposta no prazo de 5 (cinco) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 27 - As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser presenciais ou realizadas por meio de vídeo ou teleconferência, sendo instaladas com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 28 - As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas, por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado previstas no artigo 24, parágrafo 3º, acima.

Artigo 29 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive para efeito do exercício e cessão do direito de preferência.

Artigo 30 - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- 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 qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2º - O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º acima deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O Administrador pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º acima os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, acima caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, acima serão arcados pelo Administrador.

CAPÍTULO XIV - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 31 - Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, 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 o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Artigo 32 - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XV - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 33 - Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração descrita neste Regulamento;
- 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 e na legislação aplicável;
- IV. Gastos da oferta pública de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado regulamentado de valores mobiliários, se for o caso;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do Fundo, ou de administração, por empresa especializada, das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, da exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do

Administrador no exercício de suas funções;

- X. Gastos inerentes a 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 legislação vigente;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo despesas de administração de condomínio (incluindo gestão das locações, se for o caso), administração predial, despesas extraordinárias relativas aos Imóveis, bem como, quando for o caso, encargos e despesas ordinárias dos Imóveis (em casos de vacância, por exemplo);
- XIV. Outros gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.
- XVI. Despesas com o registro de documentos em cartório.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou neste Regulamento como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador realizará chamada de capital, até o limite dos boletins de subscrição firmados pelos cotistas, ou convocará os cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes deliberem sobre a emissão de novas cotas, e realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo.

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 34 - O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º - O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CAPÍTULO XVII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 35 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XVIII - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 36 - As atividades de custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, caso estes representem 5% (cinco por cento) ou mais do Patrimônio Líquido ou não estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, serão realizadas pelo Agente Custodiante.

Parágrafo 1º - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Parágrafo 2º - O Agente Custodiante somente poderá acatar ordens emitidas por representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, do Administrador.

Parágrafo 3º - Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 37 - O Administrador poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- I. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e
- II. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Parágrafo 1º – A contratação de terceiros para a prestação dos serviços mencionados neste artigo independerá de aprovação prévia dos cotistas, exceto na hipótese de contratação de pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, que dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24, inciso XI, e parágrafo 3º, deste Regulamento.

Parágrafo 2º – Não será contratado formador de mercado para as cotas do Fundo.

CAPÍTULO XIX - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 38 - A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre 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 1º - De acordo com o artigo 12, parágrafo 4º, deste Regulamento, o Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo 2º - De acordo com o artigo 7º, parágrafo 12, deste Regulamento, a aquisição e/ou alienação dos Imóveis e/ou de outros Ativos Alvo dependerá de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Se a Assembleia Geral de Cotistas aprovar o investimento pelo Fundo em qualquer empreendimento imobiliário em que o incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, detiver quantidade superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas de emissão do Fundo, o Fundo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 3º - Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte às mesmas alíquotas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, observado o disposto na regulamentação em vigor.

Artigo 39 - Como regra geral, os rendimentos distribuídos aos cotistas, nos termos do Capítulo VIII deste Regulamento, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), o

qual será recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração.

Parágrafo 1º - De acordo com o artigo 3º, inciso III, e parágrafo único, incisos I e II da Lei nº 11.033/04, 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 FII ao cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FII e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII;
- II. O FII 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 2º - Com relação aos investimentos em cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do imposto de renda na modalidade fonte.

Parágrafo 3º - O tratamento tributário dos cotistas do Fundo pode variar de acordo com a natureza jurídica do cotista, devendo cada Investidor Qualificado interessado em adquirir cotas do Fundo consultar seu assessor tributário de forma autônoma e independente. Não há garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico.

Artigo 40 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo por qualquer cotista, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 41 - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de (i) manter o Fundo com as características previstas no artigo 40, parágrafo 1º, incisos I e II, deste Regulamento, ou (ii) que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/08, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos do artigo 12, parágrafo 4º, deste Regulamento, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos cotistas.

CAPÍTULO XX - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 42 - A dissolução e liquidação do Fundo dar-se-ão exclusivamente por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que deverá aprovar o cronograma para o desinvestimento do Fundo e a sua liquidação.

Parágrafo 1º - No caso de liquidação, os ativos integrantes do patrimônio do Fundo serão alienados para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do Fundo, e (ii) o valor remanescente ser partilhado entre os cotistas.

Parágrafo 2º - Admitir-se-á a possibilidade de utilização de bens e direitos integrantes da carteira do Fundo no resgate de cotas quando da sua liquidação, devendo a respectiva Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a liquidação estabelecer critérios detalhados e específicos para a adoção desse procedimento.

Parágrafo 3º - O Fundo poderá, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos.

Parágrafo 4º - A amortização parcial das cotas do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio.

Artigo 43 - Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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 44 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 43 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, se houver, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou de tais prestadores de serviços.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação prevista no parágrafo 1º do artigo 42 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos, na qualidade de representante do Fundo.

Artigo 45 - O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 46 - Após a partilha do ativo, e conseqüente liquidação do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento do firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou Ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o Comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o artigo nº 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XXI - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 47 – A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pelo Gestor, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet), no seguinte endereço eletrônico: <http://www.simpaul.com.br/>

CAPÍTULO XXI - DO FORO

Artigo 48 - Fica eleito o foro da Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Porto Alegre, 09 de agosto de 2021.

SIMPAUL CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Anexo I do Regulamento – Termos e Definições do Regulamento

Administrador	SIMPAUL CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Avenida Carlos Gomes, nº 1672, Sala 208, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob nº 68.757.681/0001-70.
Agente Custodiante	O agente custodiante registrado na CVM encarregado do serviço de custódia dos Ativos de Renda Fixa do Fundo.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Assembleia Geral Ordinária de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, nos termos do artigo 12 deste Regulamento.
Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas, exceto a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.
Ativos Alvo	Ativos a serem adquiridos pelo Fundo, inclusive Imóveis e exceto Ativos de Renda Fixa, nos termos da política de investimentos definida no artigo 7º deste Regulamento.
Ativos de Renda Fixa	Ativos representados por cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, público ou privados, referenciados, exemplificadamente, no IPCA ou CDI, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, por meio da aplicação de disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade.
Auditor Independente	O auditor independente registrado na CVM encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo.
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257/01, e emitidos com base na Instrução CVM nº 401/03.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97 e pela Instrução CVM nº 414.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado do Rio Grande do Sul, na Cidade de Porto Alegre, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.

FII	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
Fundo	BIRD Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	O gestor do Fundo identificado no artigo 3º deste Regulamento.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Imóvel	Imóveis residenciais, comerciais e/ou industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística de propriedade do Fundo ou objeto de investimento pelo Fundo.
Instrução CVM nº 401/03	Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 409/04	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM nº 414/04	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Investidores Qualificados	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE.
Lei nº 7.684/88	Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.514/97	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 10.257/01	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.
Lei nº 10.931/04	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela da Lei nº 10.931/04.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela da Lei nº 7.684/88.
Oferta	Oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, a ser realizada com esforços restritos sob a coordenação do Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
Patrimônio Líquido	Valor em reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa, somados os valores a receber e subtraídas as exigibilidades do Fundo.
Primeira Emissão ou Oferta	Primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.
Regulamento	Regulamento do Fundo.
Reserva de Contingência	Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pelo Gestor, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis e demais ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços de administração do Fundo, nos termos do artigo 19 deste Regulamento.