

**REGULAMENTO DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV**

**CNPJ/ME nº 09.150.967/0001-24**

**São Paulo/SP, 02 de agosto de 2020.**

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO I - DO FUNDO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II - DO OBJETIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO V - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO VI - DAS COTAS.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO X - DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO XI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO XIV - DA REMUNERAÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO XV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO XVIII - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO XIX - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XXI - DOS FATORES DE RISCO.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO XXII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO XXIII - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL.....</b>	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO XXIV – DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>35</b>

## **CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**Artigo 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** ("FUNDO"), designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - O público-alvo do FUNDO são: os investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado previsto no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, e dos artigos 53 e seguintes da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 554. Tais investidores devem ter como horizonte de investimento o longo prazo e estarem dispostos a correr os riscos específicos dos Ativos imobiliários.

**Parágrafo 2º** - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

**Parágrafo 3º** - As cotas do FUNDO corresponderão a frações ideais do patrimônio do FUNDO, sendo que o FUNDO será composto por uma única classe de cotas.

## **CAPÍTULO II - DO OBJETIVO**

**Artigo 2º** - O FUNDO tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio da aquisição, desenvolvimento e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, incluindo mas sem limitação, galpões logísticos e centros de distribuição, por meio da aquisição de frações ideais e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

## **CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 3º** - O FUNDO é administrado pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.623, de 06 de novembro de 2015, doravante designada ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Único** - O ADMINISTRADOR cumulará as atividades de administração e gestão do FUNDO.

**Artigo 4º** - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir e administração do FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar 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, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, 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 e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO,

observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas decisões tomadas por assembleia geral de cotistas e demais disposições aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - O ADMINISTRADOR 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, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos cotistas.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

## **CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 5º** - O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas de acordo com seu objetivo.

**Parágrafo 1º** - A política de investimentos a ser adotada consistirá na aplicação de recursos do FUNDO na aquisição, desenvolvimento e/ou construção de benfeitorias, para exploração comercial, de imóveis, por meio da aquisição de frações e/ou da totalidade de bens imóveis, visando a posterior alienação, desenvolvimento, construção, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

**Parágrafo 2º** - O Administrador poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, concessão de direito de uso ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 3º** - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO.

**Parágrafo 4º** - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre os fundos de investimento, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º** - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **CAPÍTULO V - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 6º** - Poderão constar do patrimônio do FUNDO:

**I** - Imóveis Alvo;

**II -** Direitos sobre Imóveis Alvo; e

**III -** Cotas de fundos de investimentos permitidos pela Instrução CVM 472 e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO para atender suas necessidades de liquidez.

**Parágrafo Único** - Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do FUNDO em investimentos nos quais participem:

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

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

**III.** Quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo FUNDO, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS**

**Artigo 7º** - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, podendo ser integralizadas em moeda corrente nacional admitindo-se a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

**Parágrafo 1º** - 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.

**Parágrafo 2º** - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

**Parágrafo 3º** - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Parágrafo 4º** - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

**Parágrafo 5º** - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente o(s) cotista(s) que estiver(em) adimplente(s) com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no artigo 14 abaixo.

**Parágrafo 6º** - As cotas terão seu valor calculado no fechamento de cada dia (cota de fechamento), e

tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido do FUNDO pelo número de cotas emitidas e em circulação.

**Parágrafo 7º** - Não será cobrada taxa de ingresso e/ou de saída dos subscritores das cotas do FUNDO.

**Parágrafo 8º** - As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do FUNDO.

**Artigo 8º** - As cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 9º** - O montante total de cotas emitidas pelo FUNDO até a presente data é de até R\$ 19.891.368,96 (dezenove milhões oitocentos e noventa e um mil trezentos e sessenta e oito reais e noventa e seis centavos), divididos em 70.519,875551 cotas.

**Parágrafo Único** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**Artigo 10** - No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador. As Cotas deverão ser subscritas (até o final do período de distribuição indicado) e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Parágrafo 1º** – A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 2º** – A integralização de Cotas do FUNDO em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do FUNDO e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do FUNDO será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do FUNDO em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo 3º** – O titular de cotas do FUNDO:

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

**Parágrafo 4º** – Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento). O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros supra definidos resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

## **CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS**

**Artigo 11** - Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do FUNDO, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas por maioria de votos dos cotistas presentes, inclusive com a finalidade de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e 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) ao valor de mercado das cotas já emitidas;

**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 possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM, conforme o caso;

**III -** Na nova emissão, o(s) cotista(s) não 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 cotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

**Parágrafo 2º** - Nas ofertas das demais emissões de cotas poderá ser autorizado a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições normativas aplicáveis.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese do parágrafo 2º acima, o ato que aprovar a nova emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas do FUNDO, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do FUNDO.

**Parágrafo 4º** - Os Cotistas do FUNDO terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO. Referido direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão. Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Parágrafo 5º** - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

## **CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Artigo 12** - Os imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO poderão ser locados ou arrendados, ou poderão ter os direitos a estes inerentes cedidos a terceiros.

**Parágrafo 1º** - Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

**Parágrafo 2º** - Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme orientação da Assembleia Geral. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

**Parágrafo 3º** - Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

## **CAPÍTULO X - DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Artigo 13** - O FUNDO contará com o CONSULTOR IMOBILIÁRIO, para:

(i) assessorar o Fundo e o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Imóveis Alvo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis Alvo;

(ii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em

Imóveis Alvo para o Fundo, e submetê-los à apreciação da Assembleia Geral, conforme definido no Regulamento;

**(iii)** O acompanhamento direto das obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelo Fundo, acompanhamento de aprovações legais relacionadas aos empreendimentos e benfeitorias a serem realizadas nos Imóveis-Alvo do Fundo;

**(iv)** Gerenciamento, controle e administração da execução e andamento das obras dos empreendimentos e benfeitorias a serem realizadas nos Imóveis-Alvo do Fundo, prestando ao Administrador, quando solicitado, informes acerca do andamento das obras, cumprimento do cronograma físico-financeiro e outras informações relevantes;

**(v)** orientar a Assembleia Geral com relação à alienação, permuta e aquisição de Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo, conforme os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Imóveis Alvo aprovados pela Assembleia Geral;

**(vi)** acompanhar e administrar os Imóveis Alvo integrantes da carteira, conforme definido no Regulamento, incluindo, mas não se limitando, em realizar, quando aplicável, os procedimentos de cobrança e recebimento, pelo Fundo, dos valores referentes à locação dos Imóveis-Alvo do FUNDO, mas nunca receber recursos em nome do Fundo;

**(vii)** indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, conforme definido no Regulamento;

**(viii)** exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos cotistas do Fundo; e

**(ix)** observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral, conforme definido neste Regulamento.

**Parágrafo Único** – O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços, às expensas do FUNDO, uma remuneração a ser definida em Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO, que será devida a partir da data de assinatura de contrato específico entre o Consultor Imobiliário e o ADMINISTRADOR.

## **CAPÍTULO XI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 14** - 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. Não obstante, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados (efeito caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**Artigo 15** - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis integrante do Patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de

Contingência, abaixo definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**Artigo 16** - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) constituição de fundo de reserva.

**Artigo 17** - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, 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 outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

**Parágrafo Único** - 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 as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.

## **CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 18** - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I** - Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

- 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 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 aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;
- d)** os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e
- e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas.

**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 pelas 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 III até o término do procedimento;

**VIII -** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos nas normas aplicáveis 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;
- XI** - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se houver algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum; e
- XII** - Contratar, em nome do Fundo, desde que previamente discutido e aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
  - a)** Distribuição de cotas do Fundo;
  - b)** Consultoria especializada, notadamente em relação ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, entre outras atividades;
  - c)** Empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - d)** Formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**Artigo 19** - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I** - Receber depósito em sua conta corrente;
- II** - Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III** - Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV** - Aplicar no exterior recursos captados no país;
- V** - Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI** - Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII** - Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- VIII** - Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

- a) o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou consultor especializado;
- b) o FUNDO e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO;
- c) o FUNDO e o representante de cotistas; ou
- d) o FUNDO e o empreendedor.

**IX -** Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;

**X -** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

**XI -** 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;

**XII -** 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

**XIII -** Praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Único -** As disposições previstas no inciso VIII do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO.

**Artigo 20 -** É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

**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, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

**III -** Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

**Artigo 21 -** O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou administração temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Único -** O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, 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, moratórios,

greves, locautes e outros similares.

**Artigo 22** - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 18 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, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

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

**Parágrafo 2º** - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**Parágrafo 3º** - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

**Parágrafo 4º** - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência, da Assembleia Geral.

### **CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 23** - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

**I** - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

**II** - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-II da Instrução CVM 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 reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

**IV** - Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas, se aplicável;

**V** - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

**VI -** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária; e

**VII -** Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO.

**Parágrafo 1º -** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**Parágrafo 2º -** O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 3º -** Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador.

**Parágrafo 4º -** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

**I -** Edital de convocação, proposta 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, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

**V -** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

**VI -** Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, se aplicável, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º -** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III do Parágrafo 4º acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

**I.** Na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

**II.** Na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

**III.** Na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 6º** - Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 7º** - A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 8º** - O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail). Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas neste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## **CAPÍTULO XIV - DA REMUNERAÇÃO**

**Artigo 24** – Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, o FUNDO pagará uma taxa de administração correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo a ser apurado e cobrado mensalmente, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa De Administração").

**Parágrafo 1º** – O Valor mínimo mensal mencionado no caput será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir da data da primeira integralização e Cotas do Fundo.

**Parágrafo 2º** – A Taxa de Administração será provisionada diariamente, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e a somatória das provisões será apurada no último dia útil de cada mês e paga mensalmente pelo FUNDO até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**Parágrafo 3º** – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços que tenham sido contratados pelo Administrador, em nome e a expensas do FUNDO, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Parágrafo 4º** – Não haverá cobrança de taxa de performance.

## **CAPÍTULO XV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 25** - O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela assembleia geral e de sua renúncia.

**Parágrafo 1º** - Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º** - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia de que trata o Parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de descredenciamento Administrador para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da assembleia geral.

**Parágrafo 4º** - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**Parágrafo 5º** - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do caput deste artigo, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Artigo 26** - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição 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, inciso (ii), do Artigo 22 acima.

**Parágrafo 2º** - Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º, inciso (ii), do Artigo 22 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo 3º** - Se a Assembleia Geral 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, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do Administrador assim nomeado.

**Artigo 27** - Nas hipóteses referidas nos Artigos 22 e 23 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo Único** - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 28** - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

## **CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 29** – 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;
- III** - Destituir o Administrador e/ou eleger seu substituto;
- IV** - Autorizar a emissão de novas cotas;
- V** - Aprovar os laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- VI** - Contratar/Demitir o Consultor Imobiliário;
- VII** - Determinar ao Administrador a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;
- VIII** - Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;
- IX** - Eleger e destituir os representantes dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X** - Alterar a Taxa de Administração;

**XI** - Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e

**XII** - Autorizar o Administrador a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- a)** rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s);
- b)** vender imóveis adquiridos pelo FUNDO;
- c)** alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima; e
- d)** adquirir novos imóveis para o patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo 1º** - A assembleia geral 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.

**Parágrafo 2º** - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral 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.

**Artigo 30** – Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de cotistas.

**Parágrafo Único** - A Assembleia Geral 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.

**Artigo 31** - A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada cotista.

**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 e instalação da assembleia geral do FUNDO observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472

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

**Parágrafo 5º** - O pedido de que trata o Parágrafo 4º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 9º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 6º** - O percentual de que trata o Parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo 7º** - O Administrador do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

**I -** Em sua página na rede mundial de computadores;

**II -** No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

**III -** Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 8º** - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 7º acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo 9º** - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 7º acima incluem:

**I -** Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e

**II -** As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 10** - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo 4º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do Parágrafo 7º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Parágrafo 11** - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

**Parágrafo 12** - 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 13** - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 32** - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**Artigo 33** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas.

**Parágrafo 1º** – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º** - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Artigo 34** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 35** - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes e/ou participantes (no caso de consulta formal ou voto por escrito/eletrônico, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 33 abaixo.

**Artigo 36** - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VIII, X e XI do Artigo 26 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

**II** - Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

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

**Artigo 37** - Somente poderão votar na assembleia geral 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.

**Artigo 38** - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer os 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, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

**Parágrafo 2º** - O Administrador do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 3º** - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima, o Administrador do FUNDO pode exigir:

- I -** Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II -** Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 4º** - É vedado ao Administrador do FUNDO:

- I -** Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;
- II -** Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III -** Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

**Parágrafo 5º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

## **CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 39** – A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os quóruns estabelecidos na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 1º** - Salvo disposição contrária, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

**Parágrafo 2º** - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I -** 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;  
ou
- II -** 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

**Artigo 40** - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I -** Ser Cotista do FUNDO;
- II -** Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III -** Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV -** Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V -** Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI -** Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo Único** - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 41** - Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- I -** Fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II -** Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III -** Denunciar ao Administrador e, se este não tomar 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 detida por cada um dos representantes de 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 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.

**Parágrafo 1º** - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput.

**Parágrafo 2º** - Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 3º** - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à sua divulgação.

**Artigo 42** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único** - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 43** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

## **CAPÍTULO XVIII - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 44** - Constituem encargos do FUNDO:

**I -** Taxa de Administração;

**II -** Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, inclusive despesas relativas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI");

**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 472;

- IV** - Gastos da distribuição pública de cotas (primária), 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 compõem 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 (i) relacionadas às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o consultor especializado, 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; e (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- IX** - Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X** - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI** - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII** - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII** - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV** - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se houver;
- XV** - Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI** - Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 1º** - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do Administrador.

**Parágrafo 2º** - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o Administrador convocará os cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de

recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

## **CAPÍTULO XIX - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 45** - 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 XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Artigo 46** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o Administrador 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 do Administrador, consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;

**II** - A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o Administrador, o consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;

**III** - A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

**IV** - A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

**V** - A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

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

**I** - A sociedade controladora ou sob controle do Administrador do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

**II** - A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou

regimento interno do Administrador ou consultor especializado, 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.

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao consultor especializado.

## **CAPÍTULO XXI - DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 47** - Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do ADMINISTRADOR, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**Parágrafo 1º** - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do FUNDO, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Parágrafo 2º** - As aplicações dos cotistas não contam com garantia do Administrador e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **RISCOS ASSOCIADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO:**

**(a) Risco de exposição associado à venda de imóveis.** A atuação do FUNDO em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários do FUNDO, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do FUNDO sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FUNDO e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do FUNDO de alienação de ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o FUNDO poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**(b) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os ativos imobiliários.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das cotas do FUNDO poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado de ativos imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado de ativos imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do FUNDO, bem como a remuneração das cotas.

**(c) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos imobiliários, o que poderá dificultar a capacidade do FUNDO em alienar os ativos imobiliários após o desenvolvimento de projetos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários poderá impactar a capacidade do FUNDO em alienar os ativos imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento de projetos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do FUNDO e na rentabilidade das cotas.

**(d) Depreciação do investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

**(e) Risco de vacância.** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Imóveis-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e alienação dos Imóveis-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos Imóveis-Alvo) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

**(g) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel.** Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão

judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**(h) Risco de desapropriação.** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis-Alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de titular do Imóvel-Alvo desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado, de forma que tal evento poderá culminar na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

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

**(j) Riscos de engenharia e de construção.** Os empreendimentos, obras e benfeitorias eventualmente realizadas nos Imóveis-Alvo do Fundo deverão ser realizadas de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, tais obras estão sujeitas à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pelas obras. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão das obras e, portanto, o recebimento de valores advindos de sua exploração imobiliária pelo Fundo.

#### **RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM FII:**

**(a) Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**(b) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento.*** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação de ativos imobiliários.

Os cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores recebidos pelo FUNDO, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o FUNDO poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em ativos de renda fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de aquisição de ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO poderão ser aplicados em ativos de renda fixa, conforme acima especificados.

**(c) *Risco relativo à concentração e pulverização.*** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do FUNDO e/ou dos Cotistas.

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

**(d) *Risco de diluição.*** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

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

**(f) *Inexistência de rendimento predeterminado.*** O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.

**RISCOS ADICIONAIS:**

**(a) Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**(b) Riscos Tributários.** A lei nº 9.779/99, 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.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o FUNDO venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o FUNDO apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do FUNDO. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Há isenção do imposto de renda acima referido, em caso de atingido o mínimo de 50 (cinquenta) cotistas no FUNDO, e esse cotista não ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, nem pode ser titular de cotas que lhe deem direito a recebimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**(c) Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**(d) Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO.

**(e) Riscos de crédito.** Os Cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação e demais formas de remuneração de ativos imobiliários do FUNDO. Dessa forma, o FUNDO estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.

**(f) Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do FUNDO após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição de ativos imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do FUNDO.

**(g) Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**(h) Riscos macroeconômicos gerais.** O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Tais fatores podem causar alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário.

**(i) Risco em Função da Dispensa de Registro.** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador líder da oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(j) Demais Riscos.** O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **CAPÍTULO XXII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 48** - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

**Parágrafo 1º** - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) partilhado entre os cotistas.

**Parágrafo 2º** - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

**Parágrafo 3º** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Artigo 49** - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

**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 50** - 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, 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.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução 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 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 ou dissolução prevista no Parágrafo 1º do Artigo 43 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

**Artigo 51** - 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 52** - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

**I** - No prazo de 15 (quinze) dias:

- a)** o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- b)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

**II** - No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput do Artigo 45, acompanhada do relatório do auditor independente.

### **CAPÍTULO XXIII - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 53** - Os fundos de investimento imobiliários, conforme disposto no parágrafo único do artigo 10º da Lei nº 8.668, devem distribuir aos seus cotistas, 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. Além disso, a Lei nº 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que 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.

**Artigo 54** - De acordo com o inciso III, do artigo 3º da Lei 11.033, 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 do Administrador, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do caput.

**Artigo 55** - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de incidência da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**Parágrafo Único** – Nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas.

## **CAPÍTULO XXIV – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 56** - Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DocuSigned by:  
*Alberto Garcia Roche*

5E20EEAF154F74B9

DocuSigned by:  
*G. A. Roche*

599DD1726D9840B

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Administrador*