INVESTIMENTOS

REGULAMENTO DO

HAZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 14.631.148/0001-39

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º O HAZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante designado ("FUNDO"), é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 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, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização ou investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN n.º 4.373 e da Instrução CVM n.º 560, que atendam aos critérios de público-alvo, conforme o Artigo 7º do presente Regulamento.

Parágrafo 1º O FUNDO terá prazo de duração determinado de 12 (doze) anos a contar de 8 de dezembro de 2017, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 2º O patrimônio do FUNDO será formado por uma única classe de Cotas.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo 2º O FUNDO tem por objeto preponderante a aplicação em Ativos Alvo (conforme definidos no Artigo 15), de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no presente Regulamento.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 3º O FUNDO é administrado pela **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na Cidade, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, CEP: 20040-909, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de

JURÍDICO
RJI

carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 15.391, expedido em 15 de dezembro de 2016, doravante designada como ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro O FUNDO será administrado pelo ADMINISTRADOR e a gestão da Carteira será realizada pelo GESTOR.

Parágrafo Segundo Observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis, o ADMINISTRADOR tem poderes para administrar o FUNDO e gerir o seu patrimônio, devendo, em conjunto com o GESTOR, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO e, conforme orientação do GESTOR, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos que integram, ou que venham a integrar o patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imobiliários pertencentes ao FUNDO, solicitar a admissão das cotas do FUNDO à negociação em mercado organizado, devendo, ainda, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os demais atos necessários à administração do FUNDO.

Parágrafo Terceiro O ADMINISTRADOR e o GESTOR do FUNDO deverão 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 Quarto Os serviços de custódia dos ativos financeiros de titularidade do FUNDO serão prestados pelo ADMINISTRADOR, instituição devidamente autorizada para tal ("Custodiante").

Artigo 4º O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens Imóveis, ou direitos a eles relacionados, adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias gerais de Cotistas ("Assembleia Geral de Cotistas").

Parágrafo Primeiro O ADMINISTRADOR proverá ao FUNDO prestando-o diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados a manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

Parágrafo Segundo Diante do previsto neste Artigo 6º, o ADMINISTRADOR deverá providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiver matriculado cada imóvel, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

JURÍDICO
RJI

i) Não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

ii) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

iii) Não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

iv) Não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

v) Não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

vi) Não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

Parágrafo Terceiro Incumbirá à **consultoria especializada**, empresa contratada em nome do Fundo, devidamente habilitada para tal função, entre outras atribuições previstas neste Regulamento, com a função de, observados os Critérios de Elegibilidade dos Ativos e a Política de Investimento do FUNDO, ambos definidos no presente Regulamento, identificar os Imóveis com potencial para serem objeto de investimento pelo FUNDO e auxiliar o GESTOR na gestão dos imóveis integrantes de seu Patrimônio.

Parágrafo Quarto Incumbirá à **GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.403.817/0001-88, com endereço à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 17º andar, Pinheiros, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, gestora devidamente credenciada junto à CVM conforme Ato Declaratório nº 12.348 de 25/05/2012, ("GESTOR"), devidamente habilitada para tal função, entre outras atribuições previstas neste Regulamento, a função de observados os Critérios de Elegibilidade dos Ativos e a Política de Investimentos do FUNDO, ambos definidos no presente Regulamento, identificar as melhores alternativas para a aplicação do caixa do FUNDO e a gestão de eventuais valores mobiliários que venham a integrar a carteira do FUNDO, respeitado o previsto no Art. 28, § 1º, da Instrução CVM nº 472/08. A Consultora de Investimentos Imobiliários não será a responsável pela gestão de eventuais valores mobiliários que venham a integrar a carteira do FUNDO, cuja responsabilidade ficará, exclusivamente, a cargo do GESTOR. Caberá, ainda, ao GESTOR, representar o FUNDO na qualidade de acionista ou quotista de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, participando de reuniões e Assembleias gerais.

Parágrafo Quinto Respeitado o quanto previsto neste Regulamento, as aquisições futuras de Imóveis, ou de quaisquer direitos reais a eles relacionados, poderão ser realizadas com recursos já existentes no FUNDO ou mediante a realização de novas emissões de cotas.

Parágrafo Sexto Os Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO poderão ser objeto de instrumento particular de opção de compra de bem imóvel ou de protocolo de intenções de venda e compra de bem imóvel ("Instrumento de Opção de Aquisição"), de contrato de compra e venda de bem imóvel, de contrato de cessão de direitos aquisitivos, ou, ainda, de promessa de compra e venda de bem imóvel, conforme o caso. Quando celebrado Instrumento de Opção de Aquisição, o mesmo será convertido em venda e compra observado o disposto no Artigo 19º deste Regulamento.

Artigo 5º O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do GESTOR, do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, sendo que as aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do Administrador, do GESTOR, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 6º Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

a) Conforme orientação do GESTOR, efetivar a abertura e movimentação de contas bancárias em nome do FUNDO;

b) Conforme orientação do GESTOR, exercer as atividades de tesouraria, administração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;

c) Conforme orientação do GESTOR, adquirir os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento,

d) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

e) Os registros dos cotistas e de transferência de cotas;

f) Os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

g) A documentação relativa aos Imóveis e às operações do FUNDO;

h) Os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO;

JURÍDICO
RJI

i) Os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente do FUNDO (“Auditor Independente”);

j) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, prevista no Artigo 18º abaixo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO. No exercício desta prerrogativa, o ADMINISTRADOR ou o FUNDO poderão constituir como seus procuradores, com poderes específicos, a Consultora de Investimentos Imobiliários ou o GESTOR;

k) Efetuar todos os pagamentos exigidos do FUNDO, em razão dos contratos celebrados pelo FUNDO, conforme previsto neste Regulamento;

l) Responsabilizar-se pelo relacionamento com os Cotistas, incluindo a realização de Assembleia Geral de Cotistas;

m) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

n) 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 e observado o quanto previsto no Artigo 39º deste Regulamento;

o) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iv” acima até o término do procedimento;

p) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

q) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

r) Observar as disposições constantes deste Regulamento e, caso haja, do Prospecto de Distribuição Primária da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO (“Prospecto”), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

s) Exercer as atividades inerentes à administração dos ativos do FUNDO e fiscalizar, controlar e supervisionar as atividades exercidas pela Consultora de Investimentos Imobiliários ou pelo GESTOR;

t) Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

JURÍDICO
RJI

u) Exemplar do Regulamento;

v) Documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha eventualmente que arcar;

w) Caso haja Prospecto, o mesmo será disponibilizado no endereço eletrônico do Administrador do FUNDO;

vii) Prestar toda e qualquer informação relativa ao Fundo que lhe venha a ser solicitada pela BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e à CVM; e

viii) Divulgar toda e qualquer informação relativa ao Fundo, aos Cotistas, ao mercado, à BM&FBOVESPA e à CVM, conforme o caso, nos termos exigidos pela regulamentação pertinente.

Parágrafo Primeiro É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

a) Receber depósito em sua conta corrente;

b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

c) Contrair ou efetuar empréstimo;

d) Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

e) Aplicar recursos no exterior captados no país;

f) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

g) Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

i) Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o **ADMINISTRADOR**, ressalvado o disposto no Artigo 40º deste

JURÍDICO
RJI

Regulamento;

j) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução nº CVM 472/08;

l) 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;

m) 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;

n) 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;

o) Valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO;

p) Tratar de forma não equitativa os Cotistas; e

q) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Paragrafo Segundo O ADMINISTRADOR e/ou GESTOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução nº CVM 472/08, deste Regulamento e de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro O ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não será responsabilizado nos casos de caso fortuito ou 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, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo Quarto Salvo nas hipóteses previstas no Parágrafo 2º acima, o ADMINISTRADOR

JURÍDICO
RJI

e/ou GESTOR, seus administradores, empregados e prepostos, também não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros, decorrentes de atos relativos à gestão 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 Quinto A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 4º acima, 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. O disposto neste Parágrafo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo Sexto A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 4º acima está condicionada a que o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e o Representante dos Cotistas, definido no Artigo 38º deste Regulamento, acerca de qualquer reclamação, e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através do Representante dos Cotistas, ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR, desde logo, autorizado a constituir "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo Sétimo A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 4º acima, no caso do ADMINISTRADOR e/ou GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO V - DO PÚBLICO ALVO E DAS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Artigo 7º O Fundo é destinado à aplicação de recursos de investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização ou investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN n.º 4.373 e da Instrução CVM n.º 560.

Parágrafo Primeiro – O Cotista que decidir negociar suas quotas no mercado secundário deverá informar, previamente, o Administrador de tal intenção.

Parágrafo Segundo – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo podem ser

JURÍDICO
RJI

obtidos no site www.rjicv.com.br/ ou através do telefone (21) 35004526.

CAPÍTULO VI - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 8º Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, conforme previsto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR fará jus a uma taxa de administração ("Taxa de Administração") calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO, obedecidos os seguintes critérios:

ix) A taxa de administração será correspondente a 1,20% (um virgula vinte por cento) ao ano, com uma remuneração mínima mensal de R$17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais) sobre o patrimônio líquido do FUNDO apurado diariamente;

x) O pagamento da taxa de administração ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao mês findo, observando-se um valor mínimo, conforme definido no Contrato de Administração de Fundo de Investimento Imobiliário;

Paragrafo Primeiro A Taxa de Administração será calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, provisionada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), devida mensalmente ao Administrador.

Parágrafo Segundo Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução nº CVM 472/08 e expressamente previstas como Encargos do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

Parágrafo Terceiro A remuneração prevista neste Artigo não inclui os custos relacionados a seguir, os quais serão de responsabilidade direta do FUNDO:

i) Remuneração da Instituição Custodiante, se houver;

ii) Remuneração do Auditor Independente, conforme prevista em Contrato de Auditoria a ser oportunamente celebrado;

iii) Remuneração das instituições intermediárias contratadas para distribuir as cotas do FUNDO;

iv) Despesas com promoção, publicidade e propaganda do FUNDO durante o período de distribuição primária das cotas do FUNDO, conforme previsto neste Regulamento;

JURÍDICO
RJI

v) Taxa de fiscalização da CVM;

vi) Despesas decorrentes das publicações exigidas por leis, pelas instruções da CVM, por outros normativos aplicáveis e por este Regulamento;

vii) Despesas decorrentes da contratação de Laudo(s) de Avaliação, definido no Artigo 14º, (ii), deste Regulamento, dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO e dos que ainda virão a integrar, conforme definido neste Regulamento;

viii) Despesas decorrentes da contratação de Laudo(s) de Auditoria Legal e Fiscal dos imóveis que ainda virão a integrar o patrimônio do FUNDO, ou, ainda, de pareceres técnicos imobiliários, jurídicos ou fiscais, relativos a tais aquisições, conforme definido neste Regulamento;

ix) Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores, se for o caso; e

x) Outras despesas com expedientes de interesse do FUNDO e que respeitem o estabelecido neste Regulamento e no artigo 47 da Instrução nº CVM 472/08.

CAPÍTULO VII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DO GESTOR

Artigo 9º O Administrador, o Custodiante, o Consultor Imobiliário e o Gestor do Fundo devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de renúncia:

(i) do Administrador, do Custodiante, do Consultor Imobiliário ou do Gestor do Fundo, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o novo Administrador, o novo Custodiante, o novo Consultor Imobiliário ou o novo Gestor, conforme o caso;

(ii) exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o que ocorrer primeiro. Após decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo;

(iii) exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral mencionada no item (i) acima, observado que

JURÍDICO RJI

caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado a Administradora sobre sua decisão de renunciar, a Administradora procederá à liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Segundo – O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e o Custodiante, em caso de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, farão jus à Taxa de Administração, que lhes couberem, *pro rata temporis*, apurada no primeiro evento posterior ao seu desligamento que, nos termos deste Regulamento venha a ensejar o direito ao recebimento da referida taxa. O Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus, ainda, à Taxa de Performance que lhe couber, *pro rata temporis*, apurada no primeiro evento posterior ao seu desligamento que, nos termos deste Regulamento venha a ensejar o direito ao recebimento da referida taxa.

Parágrafo Terceiro – 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 Geral de que trata o item (i) do Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva renúncia.

Parágrafo Quarto – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

Parágrafo Quinto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser averbada, no competente 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 em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Sexto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação acima referida.

Parágrafo Sétimo – Aplica-se o disposto no item (ii) do Parágrafo Primeiro 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 Oitavo – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

JURÍDICO
RJI

Parágrafo Nono – Caso a Assembleia Geral não eleja novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Décimo – Adicionalmente, o GESTOR será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral, observando-se o disposto neste Regulamento, aplicando-se o disposto no item (i) do Parágrafo Primeiro acima.

CAPÍTULO VIII - TERCEIROS CONTRATADOS

Artigo 10º O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO os serviços indicados nos artigos seguintes, através de terceiros contratados para tanto, devendo manter atualizada junto à CVM a lista atualizada de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO.

Artigo 11º À Consultora de Investimentos Imobiliários, quando indicada, caberão, dentre outras, as seguintes atribuições, sem prejuízo das obrigações do ADMINISTRADOR:

i) A identificação de Imóveis, a serem adquiridos, ou qualquer outra forma de investimento imobiliário, pelo FUNDO, que atendam aos Critérios de Exigibilidade dos Ativos;

ii) Preparar e entregar ao **ADMINISTRADOR**, junto com o Laudo de Avaliação, que será elaborado por terceiro contratado com ilibada reputação e experiência comprovada no ramo de sua atuação (o "Laudo de Avaliação), a documentação comprobatória do atendimento aos Critérios de Elegibilidade de Ativos, levando-se em consideração, a análise do relatório de "due diligence" do Imóvel, caso aplicável ("Relatório da Auditoria Imobiliária"). Será concedido ao **ADMINISTRADOR** o poder de veto para Laudos de Avaliação que não atendam aos requisitos aqui mencionados;

iii) Indicar ao GESTOR a aquisição de novos Imóveis e/ou direitos reais a estes relacionados que atendam a Política de Investimento do FUNDO e os Critérios de Elegibilidade. Na hipótese destes Imóveis e/ou direitos reais relacionados atenderem aos Critérios de Elegibilidade dos Ativos, a Consultora de Investimentos Imobiliários deverá solicitar a elaboração dos respectivos Laudos de Avaliação, conforme definido no Artigo 14º, (ii) e preparar a documentação comprobatória do atendimento aos Critérios de Elegibilidade de Ativos; ou, caso não atendam

iv) aos Critérios de Elegibilidade dos Ativos, a Consultora de Investimentos Imobiliários deverá submeter à aprovação do Comitê de Investimentos um relatório analítico descrevendo as vantagens da aquisição e os objetivos do investimento sobre tal Imóvel ou direito real, juntamente

com o Laudo de Avaliação (“Relatório Analítico”), que atenda a Politica de Investimento previstas neste Regulamento.

1.

v) Providenciar, trimestralmente ou quando assim solicitado pela Assembleia Geral de Cotistas, a atualização dos Laudos de Avaliação dos Imóveis e dos Ativos Alvo do Fundo, com a indicação do seu preço de venda forçada atualizado; e

2.

vi) Viabilizar, em conjunto com o GESTOR, anualmente ou quando assim solicitado pela Assembleia Geral de Cotistas, a realização de visitas pelos Cotistas aos Imóveis do Fundo.

Paragrafo Primeiro A Consultora de Investimentos Imobiliários será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO, a que tiver dado causa de forma dolosa, decorrentes de: (a) aquisições de Imóveis e/ou direitos reais a estes relacionados em desacordo com a Política de Investimento do FUNDO e os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, desde que não aprovados pelo Comitê de Investimentos; (b) atos que configurem gestão temerária dos Imóveis do FUNDO e/ou direitos reais a estes relacionados, tal como definidos em legislação aplicável; e (c) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento e de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

Parágrafo Segundo A Consultora de Investimentos Imobiliários não será responsabilizada nos casos de caso fortuito ou 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 ela assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares;

Parágrafo Terceiro Salvo nas hipóteses previstas acima, a Consultora de Investimentos Imobiliários, seus administradores, empregados e prepostos, também não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros, decorrentes de atos relativos à sua atuação no FUNDO, devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Consultora de Investimentos Imobiliários, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos;

Parágrafo Quarto A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima, 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. O disposto neste Parágrafo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva;

Parágrafo Quinto A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Consultora de Investimentos Imobiliários, os seus administradores, empregados ou

JURÍDICO
RJI

prepostos notifiquem o FUNDO e o ADMINISTRADOR, acerca de qualquer reclamação, e que tomem as providências a ela relacionadas;

Parágrafo Sexto Com relação à obrigação de ressarcimento imediato prevista acima, caso a Consultora de Investimentos Imobiliários, seus administradores, empregados ou prepostos pretendam firmar acordo judicial ou extrajudicial, isto dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas;

Artigo 12º Ao GESTOR caberão, dentre outras, as seguintes atribuições, sem prejuízo das obrigações do ADMINISTRADOR:

i) Realizar Gestão do caixa livre do FUNDO, observados a Política de Investimento do FUNDO e os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, ambos definidos no presente Regulamento, selecionando os ativos e realizando as operações em nome do FUNDO e no melhor interesse dos Cotistas;

ii) Indicar a aquisição ou permuta de ações ou de cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, de letras hipotecárias ou de letras de crédito imobiliário, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e cuja garantia seja a alienação fiduciária de imóveis, sendo certo que tal aquisição deverá ser previamente analisada e aprovada pela Consultora de Investimentos Imobiliários do FUNDO; e

iii) Disponibilizar os recursos necessários para a aquisição de Imóveis, ou direitos reais sobre os mesmos, pelo FUNDO, de acordo com a requisição da Consultora de Investimentos Imobiliários, desde que hajam recursos disponíveis aplicados em valores mobiliários passíveis de liquidação.

CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 13º Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Parágrafo Primeiro – 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

JURÍDICO
RJI

investido será remunerado conforme as expectativas dos Cotistas ou, ainda, conforme rentabilidades apuradas no passado.

I. Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

(i) **O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo.** O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) política habitacional; (h) instabilidade social e política; e (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ativos passíveis de investimento pelo Fundo e das cotas**. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de emissão do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um

JURÍDICO
RJI

cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas de sua emissão, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

(iii) **Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Imóveis Alvo, os outros ativos passíveis de investimento e os Cotistas e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas**. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que: (a) não distribua menos de 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, bem como: (b) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador e/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 emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dêem

JURÍDICO
RJI

direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) **A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Cotistas**. O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis Alvo ou outros ativos, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, consequentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de: (a) desapropriação de Imóvel Alvo investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do Imóvel Alvo e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos Imóveis Alvo, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos Imóveis Alvo que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do respectivo contrato de locação, contrato de arrendamento ou escritura de constituição de direito de superfície etc.

II. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e aos Imóveis Alvo

(i) **Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis Alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas**. Os Imóveis Alvo serão até a data da efetiva aquisição pelo Fundo objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis Alvo e aos respectivos contratos e ocupantes. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Imóvel Alvo pelo Fundo; (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado Imóvel Alvo, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos

JURÍDICO
RJI

proprietários originais do Imóvel Alvo, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel Alvo pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alvo, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Imóvel Alvo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Imóveis Alvo e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis Alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

(ii) **A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos Imóveis Alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis Alvo**. Após a aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

(iii) **Riscos ambientais:** Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu Ativo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais especificas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento..

(iv) **Os empreendimentos imobiliários de investimento pelo Fundo podem se sujeitar a**

JURÍDICO
RJI

eventuais atrasos. Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente "habite-se" e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(v) **Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis Alvo podem ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.** De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vi) **A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis Alvo podem impactar as atividades do Fundo.** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a tais ativos (incluindo, especialmente, os Imóveis Alvo). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

(vii) **Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas**. Os Imóveis Alvo poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Imóveis Alvo contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e

JURÍDICO
RJI

consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(viii) **Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos Imóveis Alvo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes de Imóveis Alvo poderá afetar os resultados do Fundo**. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos Imóveis Alvo, excluídas as despesas previstas no Regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis Alvo. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, e dos adquirentes de seus Imóveis Alvo.

(ix) **A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos Imóveis Alvo e, conforme o caso, os resultados do Fundo**. Os Imóveis Alvo, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos Imóveis Alvo, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os Imóveis Alvo estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de Imóveis Alvo e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor dos Imóveis Alvo, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

(x) **Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros**. Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito

JURÍDICO
RJI

administrativo e/ou judicial.

(xi) **Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis Alvo podem afetar a rentabilidade do Fundo**. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

(xii) **Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito**. Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo. A concentração dos investimentos do Fundo nos Imóveis Alvo potencializará os riscos a que o Fundo encontra-se sujeito, conforme descritos neste Regulamento, aumentando os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas.

III. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

(i) **Podem ocorrer flutuações no valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não os Imóveis Alvo. O valor dos Imóveis Alvo e dos outros ativos que integram o patrimônio do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento**. Em caso de queda do valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(ii) **Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos de liquidez.** A aplicação do Fundo nos Imóveis Alvo e demais ativos que integrarem o patrimônio do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os Imóveis Alvo e demais ativos integrantes de seu patrimônio, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

(iii) **As cotas estão sujeitas a riscos de liquidez**. Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda

JURÍDICO
RJI

não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

(iv) **A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os Imóveis Alvo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio**. A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os Imóveis Alvo, bem como demais ativos e outros ativos integrantes do patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

(v) **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo**. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos Imóveis Alvo. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Imóveis Alvo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

(vi) **Os cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência**. Nos termos deste Regulamento, será garantido aos cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas cotas em emissões anteriores, o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria assembleia geral que deliberar pela nova emissão de cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao

JURÍDICO
RJI

risco de terem diluída a sua participação relativa no Fundo.

(vii) **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**. Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

3.

(viii) **RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.**

IV. Outros Riscos

(i) **Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos Imóveis Alvo, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo**. Além dos riscos associados mais diretamente aos Imóveis Alvo e aos resultados das operações relacionadas com a venda dos Imóveis Alvo, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos

JURÍDICO
RJI

significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também

trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) o Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("*mark-to-market*") poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

(ii) **O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade**. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

(iii) **Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo**. O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

Parágrafo Segundo – Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Custodiante ou qualquer os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de cotas do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro – O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e

JURÍDICO
RJI

consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 14º O escopo do FUNDO é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição dos Ativos Alvo e da realização de investimentos na construção, urbanização, desenvolvimento imobiliário, reformas e benfeitorias nos Imóveis de sua propriedade, observados os termos e condições da legislação e da regulamentação vigentes.

Artigo 15º A política de investimentos a ser adotada pelo GESTOR consistirá na aplicação preponderante de recursos do FUNDO nos Ativos Alvo (conforme definidos no Parágrafo Primeiro abaixo), visando proporcionar aos Cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de rendimentos e receitas oriundos dos Ativos Alvo ou de sua exploração e da obtenção de ganho de capital com a venda dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo ou a cessão dos direitos sobre eles (“Política de Investimentos”).

Parágrafo Primeiro. Consideram-se Ativos Alvo (“Ativos Alvo”):

(i) empreendimentos imobiliários comerciais, hoteleiros, industriais ou residenciais, entre outros, compostos por parcela ou pela totalidade de imóveis, prontos ou não, inclusive através da participação em sociedades de propósitos específicos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Imóveis”);

(ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundo;

(iii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas ao Fundo;

(iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

JURÍDICO
RJI

(vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

(vii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que esses certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(viii) letras hipotecárias;

(ix) letras de crédito imobiliário; e

(x) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Segundo. O FUNDO poderá investir em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de Imóveis por compra e venda, permuta ou qualquer meio admitido em direito, principalmente com o intuito de neles promover e realizar incorporações e a venda, locação ou arrendamento das unidades imobiliárias construídas, bem como do exercício de atividades de compra ou venda, locação ou arrendamento de imóveis próprios ou de terceiros, construção civil, loteamentos ou edificações, nos termos da legislação em vigor no Brasil. O FUNDO poderá adotar como estratégias principais na exploração de empreendimentos imobiliários o investimento em Imóveis prontos para venda, locação ou arrendamento ou em Imóveis em fase de construção, e a participação em incorporações imobiliárias, loteamentos ou condomínios. O FUNDO poderá realizar as construções e urbanização necessárias, bem como reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua venda, locação ou arrendamento.

Parágrafo Terceiro. O FUNDO poderá realizar investimentos em mais de um segmento do mercado imobiliário e em empreendimentos imobiliários de diferentes portes e localização geográfica no território nacional.

Artigo 16º Os bens imóveis, os demais Ativos Alvo e/ou os direitos reais sobre os mesmos que atenderem as características descritas no Anexo I ao presente Regulamento ("Critérios de Elegibilidade dos Ativos"), conforme aplicáveis aos respectivos Ativos Alvo, serão indicados ao GESTOR para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou dos direitos reais a eles relacionados, inclusive por via de aquisição de participação em sociedades de propósito específico. A Consultora de Investimentos Imobiliários enviará um relatório trimestral ao ADMINISTRADOR, de forma a comprovar a observância dos Critérios de Elegibilidade do Fundo, conforme aplicáveis.

Artigo 17º O FUNDO poderá aplicar livremente seu patrimônio, de acordo com o previsto no art 45 da Instrução CVM nº 472/08, com as modificações introduzidas pela Instrução CVM nº 478/09.

JURÍDICO
RJI

Parágrafo Primeiro. Conforme facultado pela Instrução CVM nº 472/08 e desde que o FUNDO invista mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Alvo que não sejam classificados como valores mobiliários, o FUNDO não precisará se submeter aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro, estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14.

Parágrafo Segundo. Caso haja parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo na forma da Política de Investimentos do FUNDO, esta será investida em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa com baixo risco de crédito (conservadores), de livre escolha do GESTOR.

Artigo 18º A parcela do patrimônio do FUNDO que não esteja aplicada em Ativos Alvo, conforme o definido no art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, com as modificações introduzidas pela Instrução CVM nº 478/09, durante toda a existência do FUNDO, está limitada a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das Cotas emitidas pelo FUNDO, salvo se percentual diferente for expressamente autorizado pela CVM, mediante justificativa do ADMINISTRADOR.

Artigo 19º Não há limite para a aplicação em cotas de fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR ou ao qual qualquer integrante do GESTOR preste serviços de consultoria ou gestão, ou, ainda, de empresa a eles ligada.

Artigo 20º O FUNDO terá um período de investimento de 10 (dez) anos a contar de 8 de dezembro de 2017, o qual poderá ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (“Período de Investimento”). O FUNDO poderá investir em novos Ativos Alvo somente durante o Período de Investimento.

Parágrafo Primeiro. O FUNDO entrará no seu período de desinvestimento ("Período de Desinvestimento") a partir do encerramento do Período de Investimento. O Período de Desinvestimento durará até o término do prazo de 2 (dois) anos ou até o desinvestimento total dos Ativos Alvo do FUNDO, o que ocorrer primeiro. Durante o Período de Desinvestimento, o GESTOR, com o auxílio da Consultora de Investimentos Imobiliários, deverá alienar os Ativos Alvo que compõem a carteira do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Durante o Período de Desinvestimento, todos os valores recebidos pelo FUNDO em razão dos rendimentos ou do desinvestimento dos Ativos Alvo, conforme o Parágrafo Primeiro acima, respeitados os encargos, as reservas e as provisões do FUNDO, deverão ser distribuídos aos Cotistas na forma prevista neste Regulamento, não podendo qualquer parcela dos referidos valores ser reinvestida pelo FUNDO.

Artigo 21º A Consultora de Investimentos Imobiliários deverá submeter à apreciação de um comitê de representação de cotistas específico (“Comitê de Investimentos”) todos os documentos e

JURÍDICO
RJI

informações referentes aos Ativos Alvo investidos e que potencialmente venham a ser investidos pelo FUNDO, incluindo, dentre outros, os Laudos de Avaliação, os Relatórios de Auditoria Imobiliária e os Relatórios Analíticos.

Parágrafo Primeiro. Caberá, ainda, ao Comitê de Investimentos (a) acompanhar a performance da carteira do Fundo, incluindo a rentabilidade dos Ativos Alvo e a vacância dos Imóveis; (b) validar os planos de ação anuais elaborados pelo GESTOR referentes à gestão dos Ativos Alvo do Fundo; e (c) supervisionar as atividades do GESTOR e da Consultora de Investimentos Imobiliários.

Parágrafo Segundo. O Comitê de Investimentos será composto pelos membros relacionados a seguir:

(i) 01 (um) representante da Consultora de Investimentos Imobiliários, que poderá ser substituído a qualquer tempo, a critério da Consultora de Investimentos Imobiliários, desde que informado por escrito aos demais membros do Comitê de Investimento com 30 (trinta) dias de antecedência;

(ii) 01 (um) representante do GESTOR, que poderá ser substituído a qualquer tempo, a critério do GESTOR, desde que informado por escrito aos demais membros do Comitê de Investimento com 30 (trinta) dias de antecedência; e

(iii) 01 (um) representante de qualquer Cotista, desde que o Cotista em questão detenha 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou mais, que poderá ser substituído a qualquer tempo, a critério do referido Cotista, desde que informado por escrito aos demais membros do Comitê de Investimento com 30 (trinta) dias de antecedência; e

(iv) outros representantes que sejam eleitos pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro. A escolha dos membros do Comitê de Investimentos referidos nos incisos (i) a (iii) acima deverá ser ratificada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto. Caberá ao GESTOR convocar a reunião do Comitê de Investimentos, mediante envio prévio de correspondência eletrônica aos membros do Comitê de Investimentos, contendo data, local e horário da reunião, com antecedência de 15 (quinze) dias da data prevista para a referida reunião, anexando toda a documentação relacionada à matéria que será objeto de discussão. A partir do recebimento da correspondência eletrônica aqui mencionada, os membros do Comitê de Investimentos deverão, no prazo de 5 (cinco) dias, confirmar sua presença ou nomear um substituto outorgando procuração com poderes específicos para representá-lo na discussão das matérias objeto da referida reunião.

JURÍDICO
RJI

Parágrafo Quinto. É permitida a participação nas reuniões do Comitê de Investimentos por videoconferência ou teleconferência, devendo o GESTOR tomar as medidas necessárias para assegurar a autenticidade e a veracidade das manifestações pelos membros do Comitê de Investimentos que não estiverem presentes fisicamente em tais reuniões.

Parágrafo Sexto. Os trabalhos do Comitê de Investimentos poderão ser realizados por meio de processo de consulta formal, por correspondência eletrônica encaminhada pelo GESTOR a todos os membros do Comitê de Investimentos, que terão o prazo de manifestação de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários à análise das matérias em discussão.

Parágrafo Sétimo. Os Cotistas que não sejam membros do Comitê de Investimentos poderão comparecer às reuniões na qualidade de ouvintes, presencialmente ou por videoconferência ou teleconferência, não podendo, contudo, se manifestar nas referidas reuniões.

Parágrafo Oitavo. Das reuniões do Comitê de Investimentos, serão lavradas atas, as quais serão arquivadas pelo GESTOR, até a liquidação do FUNDO. Todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos, bem como demais documentos e informações nelas utilizados (incluindo eventuais apresentações, os Laudos de Avaliação, os Relatórios de Auditoria Imobiliária e os Relatórios Analíticos), serão disponibilizados, em sua forma mais atualizada, pelo GESTOR por meio de acesso eletrônico, mediante senha, a todos os membros do Comitê de Investimentos e Cotistas do FUNDO.

CAPÍTULO XI - DAS COTAS

Artigo 22-Aº As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, conforme disposto no Artigo 2º da Lei 8.668 e no Artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular, sendo certo que as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas e serão objeto de Suplemento específico, anexo a este Regulamento, que observará o modelo constante do Anexo II (“Suplemento”).

Parágrafo Único Os cotistas do FUNDO:

i) Não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis, integrantes do patrimônio do FUNDO;

ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis, integrantes do patrimônio do FUNDO, ou imóveis integrante do patrimônio do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscreverem;

JURÍDICO
RJI

Artigo 22-BºA cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo Primeiro As Cotas, após integralizadas, poderão ser listadas para negociação em mercado secundário, a critério do ADMINISTRADOR, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, quando aplicável.

Parágrafo Segundo Não haverá resgate de Cotas.

Parágrafo Terceiro Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo Quarto Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do FUNDO.

Parágrafo Quinto As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

CAPÍTULO XII - DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 23º O FUNDO poderá captar montante de até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que o valor base das cotas do FUNDO será de R$100,00 (cem reais) cada.

Artigo 24º Os cotistas do FUNDO terão o direito de preferência na subscrição e integralização das cotas das demais emissões do FUNDO. Todo o processo de exercício do direito de preferência da nova emissão das cotas será descrito no Prospecto, se necessário, e/ou no documento equivalente da referida emissão.

Artigo 25º A subscrição das cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo respectivo Coordenador Líder, atividade englobada pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 26º As cotas de cada Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição ou conforme o descrito no boletim de subscrição, sendo a aplicação inicial mínima equivalente ao mínimo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se o Suplemento estabelecer valor maior, respeitadas as características da oferta de cada Emissão, durante o período de distribuição primária, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Artigo 27º Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira respeitado apenas o disposto no Artigo 26º, Parágrafo 1º, e no Artigo 29º deste Regulamento, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição no mercado secundário.

Parágrafo Único Não obstante o disposto no caput deste artigo, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo de cotas do FUNDO que um empreendedor, incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá, para fins do referido diploma legal, subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas do FUNDO. Caberá ao ADMINISTRADOR do FUNDO a responsabilidade pela verificação e pelo cumprimento desta regra.

Artigo 28º Sem prejuízo das Emissões já autorizadas por meio deste Regulamento, por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá realizar, ainda, novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas.

CAPÍTULO XIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 29º O FUNDO deverá distribuir trimestralmente a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base na Disponibilidade de Caixa do FUNDO, abaixo definida, deduzidas as despesas bem como a Reserva de Contingência referida no Parágrafo 3º abaixo. Os valores que não forem distribuídos aos Cotistas, serão livremente aplicados pelo GESTOR, de acordo com a Política de Investimentos do FUNDO e os Critérios de Elegibilidade dos Ativos para a aplicação dos recursos do FUNDO.

Parágrafo Primeiro Entende-se por disponibilidade de caixa o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou do ganho de capital decorrente da venda de imóveis ou cessão dos direitos reais dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ou de dividendos e juros sobre capital próprio distribuídos por empresas ou sociedades de propósito específico onde o FUNDO houver aplicado, bem como os eventuais rendimentos de juros ou de correção monetária oriundos de aplicações em ativos

Parágrafo Segundo No caso de venda de imóveis ou cessão dos direitos reais dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO previstos no parágrafo 1º acima, o ganho de capital apurado será igual à diferença entre o valor de alienação do bem, ou direito, subtraído do valor de renda fixa, excluídas as despesas operacionais e 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 (“Disponibilidade de Caixa”).

atualizado do mesmo. O valor atualizado será determinado pelo valor da primeira avaliação realizada corrigida pela variação do IPCA, no período entre a aquisição e o efetivo recebimento dos valores referentes a alienação do bem ou direito sobre imóveis.

Parágrafo Terceiro Poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado auferido pelo FUNDO, até o limite de 5% (cinco por cento) do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Quarto O resultado do FUNDO será apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Quinto Antes que se realize qualquer nova emissão e oferta de Cotas, deverá ocorrer a distribuição da integralidade dos resultados disponíveis no FUNDO aos Cotistas existentes no momento imediatamente anterior à distribuição, respeitados os respectivos quinhões.

Parágrafo Sexto O FUNDO passará a efetuar distribuições trimestrais respeitando o inicio do ano-calendário civil.

Parágrafo Sétimo As distribuições de resultado ocorrerão sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao final do trimestre, estando o ADMINISTRADOR autorizado a efetuar distribuição antecipada, caso assim instruído pelo GESTOR.

Parágrafo Oitavo Farão jus aos rendimentos previstos no Artigo 32º acima os titulares das cotas do FUNDO no fechamento no último dia útil de cada trimestre.

Artigo 29-A Adicionalmente ao disposto no Artigo 29 acima, os recursos disponíveis no caixa do Fundo, ainda que não se enquadrem no conceito de Disponibilidade de Caixa do FUNDO previsto no Artigo 29, Parágrafo Primeiro Acima, poderão ser entregues aos Cotistas, a título de amortização extraordinária das Cotas, a critério da Gestora, desde que (a) tais recursos refiram-se à parcela dos valores recebidos a partir da vendas de Imóveis, do resgate ou da alienação de quaisquer outros ativos, equivalente ao valor inicialmente investido pelo FUNDO no referido Imóvel ou ativo e (b) os ativos e demais valores remanescentes no patrimônio líquido do FUNDO, considerada pro forma a amortização a ser realizada, sejam suficientes para o pagamento das despesas devidas pelo Fundo, observadas as demais disposições deste Regulamento e a legislação em vigor.

INVESTIMENTOS

CAPÍTULO XIV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 30º O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

ii) valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

iii) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

iv) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

v) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

vi) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) a demonstração dos fluxos de caixa do período;

b) o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo 2º, abaixo; e

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo 2º, abaixo; e

c) o parecer do auditor independente.

viii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

Parágrafo Primeiro O administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

JURÍDICO RJI

i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

iv) relação das obrigações contraídas no período;

v) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

vi) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

vii) a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 31ºA publicação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo Único O administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII 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.

JURÍDICO
RJI

INVESTIMENTOS

CAPÍTULO XV - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 32º De acordo com o disposto no Artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08, compete privativamente à Assembleia Geral de cotistas:

a) Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

b) Alterar o Regulamento do FUNDO;

c) Destituir o ADMINISTRADOR e eleger, neste caso, seu substituto;

d) Deliberar sobre a emissão de novas cotas do FUNDO;

e) Destituir a Consultora de Investimentos Imobiliários e o GESTOR, e eleger, neste caso, seus respectivos substitutos;

f) Determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de Política de Investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;

g) Alterar o mercado em que as cotas do FUNDO são admitidas à negociação;

h) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

i) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;

j) Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, incluindo, mas não se limitando a aquelas previstas no Artigo 34 da Instrução nº CVM nº 472/08;

k) Apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;

l) Eleger e destituir o representante de cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

m) Deliberar sobre aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução nº CVM nº 472/08;

n) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, se aplicável; e

4.

JURÍDICO
RJI

o) Deliberar sobre a liquidação do FUNDO caso os Ativos Alvo do Fundo apresentem rentabilidade baixa.

Parágrafo Único A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" do caput deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, podendo a observância desse prazo ser dispensada em caso de comparecimento de todos os Cotistas, a observância desse prazo poderá ser dispensada, desde que por unanimidade.

Artigo 33º Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, ou por qualquer representante do GESTOR, observado o disposto no presente Regulamento.

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

Artigo 34º A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, por correio eletrônico, ou divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

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

Parágrafo Segundo A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas. A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo Terceiro A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

JURÍDICO
RJI

Parágrafo Quarto As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 5º, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Quinto Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (viii), (x) e (xi) do Artigo 35º acima.

Parágrafo Sexto Somente poderá 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.

Parágrafo Sétimo Os Cotistas também poderá votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

Parágrafo Oitavo Não pode votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

(i) o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou a Consultora de Investimentos Imobiliários;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou da Consultora de Investimentos Imobiliários;

(iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou à Consultora de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Nono Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 8º:

(i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

CAPÍTULO XVI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 35º Os Cotistas podem nomear um ou mais representantes, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ou dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas (“Representante(s) dos Cotistas”).

JURÍDICO
RJI

CAPÍTULO XVII - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 36º Constituem encargos do FUNDO:

a) Taxa de administração;

b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na da Instrução nº CVM 472/08;

d) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

e) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

g) 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;

h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31 da Instrução nº CVM 472/08;

i) 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;

j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da da Instrução nº

JURÍDICO
RJI

CVM 472/08;

m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que autorizadas pela Assembleia Geral; e

n) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso.

Parágrafo Primeiro Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução nº CVM 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo fundo aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo Terceiro Caso o somatório das parcelas a que se refere o Parágrafo 2º exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do ADMINISTRADOR o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO XVIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 37º Configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo FUNDO, de bem ou direito, de propriedade da Consultora de Investimentos Imobiliários ou do GESTOR, de qualquer FUNDO onde prestem serviços de qualquer natureza, de empresas e pessoas a ela relacionadas, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Único: Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o FUNDO e o GESTOR e o FUNDO e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

CAPÍTULO XIX – DA TRIBUTAÇÃO

Artigo 38º Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Regulamento, este Capítulo traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas tendo em vista também a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Capítulo do Regulamento para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo. Adicionalmente, alterações à política de investimentos do Fundo poderão ensejar a alteração a este

JURÍDICO RJI

Capítulo. O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

SEÇÃO I - Da Tributação do Fundo

Artigo 39º Tendo em vista a política de investimentos do Fundo, prevista neste Regulamento, em regra os rendimentos auferidos pela carteira de Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, cotas e/ou ações de sociedades que detenham Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, de titularidade do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda. Adicionalmente, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo mediante aplicação em ativos de renda fixa ou renda variável estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro – O imposto de renda incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

Parágrafo Segundo – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário serão tributados como pessoa jurídica quando aplicarem 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.

SEÇÃO II - Da Tributação dos Cotistas

Artigo 40º O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 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, de acordo com as disposições da política de distribuição de resultados previstas neste Regulamento.

Artigo 41º Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, tal tributo incidirá: (i) quando da amortização das cotas; (ii) em caso de alienação de cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das cotas, em decorrência da liquidação antecipada do Fundo, conforme o caso. Somente haverá incidência de imposto de renda se as cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Cumpre ressaltar que, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, Inciso II da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, 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, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas

JURÍDICO
RJI

emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Parágrafo Segundo – Não há retenção do imposto de renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do imposto de renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

Parágrafo Terceiro – O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica - IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003 e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições. Vale notar que, em relação às pessoas jurídicas tributadas com base no regime cumulativo, há bons argumentos para discutir a incidência do PIS e da COFINS com base em uma decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal, que entendeu que tais contribuições somente deveriam incidir sobre o faturamento de bens e serviços.

Artigo 42º Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução nº 2.689, emitida pelo Conselho Monetário Nacional – CMN em 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Parágrafo Primeiro – No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores serão isentos do imposto de renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, Artigo 81, §1º; Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil – RFB de nº 1022/2010, Artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Parágrafo Segundo – Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

JURÍDICO
RJI

Parágrafo Terceiro – Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao imposto de renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em paraíso fiscal, sujeitam-se também à alíquota de imposto de renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, Artigo 52, §3º, Inciso I, "b" e Inciso II, "c".

Artigo 43º Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Parágrafo Único – Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral.

Seção III - Da Tributação do IOF/Títulos

Artigo 44º Somente haverá incidência de Imposto sobre Operações com Títulos ou Valores Mobiliários – IOF/Títulos na hipótese de cessão ou repactuação das cotas do Fundo antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há incidência de IOF. Deve-se notar que o Fundo foi constituído sob a modalidade de condomínio fechado, de modo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Seção IV - Da Tributação do IOF/Câmbio

Artigo 45º Nos termos da redação atual do Decreto nº 6.306/2007, o Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio incidente sobre as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no Brasil para investimentos em fundos de investimento imobiliário para investimentos realizados nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00, será calculado à alíquota de 6%, ou 2% se realizado em bolsa.

Artigo 46º Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

JURÍDICO
RJI

INVESTIMENTOS

CAPÍTULO XX - DAS *DISPOSIÇÕES* FINAIS

Artigo 47º O presente regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobte a constituição, o funcionamente e a administração dos fundos de investimento imobiliários

Parágrafo Primeiro - O exercício social do Funod tem duração de 1 (um) ano, com ínicio em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

Parágrafo Segundo – As Matérias não abarangidas expressamente por este regulamento serão reguladas pela Instrução nº CVM 472/8 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 48º - Fica eleito o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiando que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regualmento.

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2023.

MAURO CESAR MEDEIROS DE MELLO:09768785772

Assinado de forma digital por MAURO CESAR MEDEIROS DE MELLO:09768785772
Dados: 2023.11.21 10:07:23 -03'00'

ENIO CARVALHO RODRIGUES:02726548768

Assinado de forma digital por ENIO CARVALHO RODRIGUES:02726548768
Dados: 2023.11.21 10:10:49 -03'00'

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

ANEXO I

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA AQUISICÃO DE ATIVOS

I - Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos imóveis, sendo que estes não deverão conter quaisquer ônus ou gravames;

II - Os imóveis deverão estar devidamente registrados no cartório de Registro de Imóveis da região onde estiverem localizados;

III - Para ser efetivamente adquirido, o ativo deve ser aprovado pelo Consultor Imobiliário, pelas due dilligences relevantes e pelo ADMINISTRADOR do Fundo, além de oferecer rentabilidade compatível com o objetivo do Fundo;

VI - Deve ser levado ao conhecimento do Comitê de Investimentos do Fundo.

ANEXO II

SUPLEMENTO

[MODELO]

SUPLEMENTO REFERENTE À [...] EMISSÃO E OFERTA DE COTAS DO

HAZ RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 14.631.148/0001-39

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Montante Total da Emissão	[...]
Forma de colocação das Cotas	[...]
Quantidade Total de Cotas	[...]
Preço de Emissão	[...]
Período de Distribuição	[...]
Distribuidor	[...]
Valor mínimo a ser subscrito por cada investidor	[...]
Preço de Integralização	[...]
Forma de integralização	

	As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição ou conforme o descrito no boletim de subscrição, não sendo admitidas cotas fracionárias
Patrimônio Líquido Total do Fundo se subscritas e integralizadas 100% das Cotas da Emissão	[...]
Quantidade Total de Cotas após a Emissão	[...]
Direito de Preferência dos Cotistas anteriores	[...]

O presente Suplemento constituirá anexo ao Regulamento, devendo ser registrado, juntamente com o Regulamento, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

RJI
CORRETORA
DE VALORES

ANEXO III

SUPLEMENTO
SUPLEMENTO REFERENTE À 2ª EMISSÃO E OFERTA DE COTAS DO

HAZ RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("FUNDO")
CNPJ/MF nº 14.631.148/0001-39

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Montante total da 2ª emissão ("Emissão"):	R$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) em cotas do Fundo ("Cotas").
Forma de colocação das Cotas da Emissão:	Oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.
Quantidade total de Cotas	1.679.918 (um milhão, seiscentos e setenta e nove mil, novecentas e dezoito)
Preço de Emissão:	R$ 101,1954 (cento e um reais, mil novecentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos de centavos).
Período de distribuição das Cotas	6 (seis) meses contados da data de emissão, prorrogáveis, a critério do Distribuidor, conforme definido abaixo, nos termos da Instrução CVM nº 476.
Distribuidor	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Distribuidor").
	R$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Valor mínimo a ser subscrito por cada investidor	
Forma de integralização	As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição ou conforme o descrito no respectivo boletim de subscrição.
Patrimônio líquido total do Fundo se subscritas e integralizadas 100% das Cotas da Emissão	R$192.499.973,9772 (cento e noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e três reais, nove mil setecentos e setenta e dois décimos de centavos).
Quantidade total de Cotas após a Emissão	Até 1.904.918 (um milhão, novecentas e quatro mil, novecentas e dezoito).

Direito de Preferência dos atuais cotistas do Fundo (“Cotistas”)	Conforme previsto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), os atuais Cotistas têm direito de preferência em relação à subscrição das Cotas, na proporção do número de cotas de sua titularidade (“Direito de Preferência”). O percentual das Cotas em relação ao qual cada Cotista tem Direito de Preferência é equivalente ao resultado da divisão do número de Cotas de sua titularidade, na data de realização da assembleia geral de cotistas que aprovou a presente Emissão (“AGC”), pelo número total de Cotas em circulação naquela mesma data. O exercício do Direito de Preferência deverá observar o procedimento descrito abaixo: (i) Os Cotistas que estiverem presentes à AGC poderão, mediante subscrição da “Lista de Cotistas Interessados em Exercer Direito de Preferência” anexa à ata da AGC, expressar o interesse em exercer o Direito de Preferência e indicar a quantidade de Cotas que pretendem subscrever; a assinatura de referida lista obrigará o Cotista a

	realizar a subscrição do volume de Cotas por ele indicado; (ii) Até as 12 (doze) horas do dia 6 de dezembro de 2012, a administradora do Fundo ("Administradora") enviará a todos os Cotistas comunicação por via eletrônica informando sobre a Emissão, o Direito de Preferência e as regras para o seu exercício ("Comunicação"); 6. (iii) Os Cotistas interessados em exercer o Direito de Preferência deverão manifestar à Administradora, até às 16h do dia 9 de dezembro de 2012, de acordo com as regras previstas na Comunicação, seu interesse em exercer o Direito de Preferência; a manifestação do Cotista será vinculante, gerando a obrigação de realizar a subscrição do volume de Cotas por ele indicado; 7. (iv) A diferença entre o montante total de Cotas emitido no contexto da Emissão e o montante de Cotas em relação ao qual foi manifestado o interesse de se exercer o Direito de Preferência será oferecida àqueles Cotistas que tenham exercido integralmente o seu Direito de Preferência nos termos dos itens (i) e (iii), acima ("Sobras"); 8. (v) Até as 10h do dia 10 de dezembro de 2012, o Administrador enviará aos Cotistas referidos no item (iv), acima, por e-mail, comunicação relativa às Sobras, na qual estarão descritas as regras aplicáveis para subscrevê-las ("Comunicação Sobras"); 9. (vi) Para exercício do Direito de Preferência em relação às Sobras, os Cotistas deverão manifestar à Administradora, até às 16h do dia 12 de dezembro de 2012, de acordo com as regras previstas na Comunicação Sobras, seu interesse em subscrevê-las, indicando a respectiva quantidade; a manifestação do Cotista será vinculante, gerando a

	obrigação de realizar a subscrição do volume de Cotas por ele indicado; 10. (vii) Caso os Cotistas manifestem a intenção de subscrever Cotas, nos termos do item "vi" acima, em montante superior ao volume das Sobras, as Sobras deverão ser rateadas entre os Cotistas, de forma proporcional ao volume de Cotas de titularidade de cada Cotista em relação ao patrimônio líquido do Fundo; 11. (viii) A Administradora deverá encaminhar boletins de subscrição devidamente preenchidos para assinatura dos Cotistas que tiverem manifestado o interesse em exercer o Direito de Preferência, nos termos acima; e 12. (ix) As Cotas da Emissão não subscritas, nos termos acima, serão ofertadas pelo Distribuidor ao mercado.

O presente Suplemento constituirá anexo ao Regulamento, devendo ser registrado, juntamentecom o Regulamento, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.