

ALTERAÇÕES PROPOSTAS AO CAPÍTULO DE POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

CAPÍTULO ~~IV~~ - DO OBJETO

Art. 25º - O **FUNDO** tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que ~~atendam aos critérios de enquadramento~~ atenda à política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que o **FUNDO** irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compõem seu patrimônio, podendo ainda realizar todas e quaisquer operações admitidas nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO ~~VI~~ - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pelo **GESTOR** e pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo ~~Único~~ 1º - A política de investimentos a ser adotada pelo **GESTOR** e pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato ~~“típico ou atípico”~~, na modalidade *“built to suit”* ou *“sale and leaseback”* na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (*“Lei 8.245/91”*) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ~~notadamente os “IMÓVEIS”, que atendam aos critérios de enquadramento constantes do Anexo I deste Regulamento¹, os “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade”.~~

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção

Parágrafo 3º - O **GESTOR** ou a **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e

¹ Convém ressaltar que a proposta de alteração ora realizada contempla a exclusão integral do Anexo I constante da versão atual do regulamento.

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do FUNDO, incluindo todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação, conforme previstos no Artigo 7º abaixo.

Parágrafo 4º - O FUNDO poderá realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos ativos descritos neste Regulamento, poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, a exclusivo critério do GESTOR.

Parágrafo 6º - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 7º - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

Parágrafo 8º - O FUNDO poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Art. 7º - A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários, visando atender ~~os objetivos~~ objetivo acima e observada ~~esta~~ política de investimentos ~~e os critérios constantes~~ constante deste Regulamento, ~~incluindo no Anexo I,~~ poderá se dar por meio da aquisição ~~de~~ dos seguintes ativos:

- I. Quaisquer direitos sobre imóveis;
- II. Outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais;
- III. ~~II~~-Ações ou ~~quotas~~ cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO;
- IV. ~~III~~-Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO;
- V. ~~IV~~-Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FI”);
- VI. ~~V~~-Ações, ~~debêntures~~ debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao FUNDO;
- VII. ~~VI~~-Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VIII. ~~VII~~-Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na ~~Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”)~~ regulamentação em vigor;
- IX. ~~VIII~~-Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- X. ~~IX~~-Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XI. ~~X~~-Letras Hipotecárias (“LH”);
- XII. ~~XI~~-Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);-e
- XIII. ~~XII~~-Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- XIV. Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e

regulamentação aplicáveis.

~~Parágrafo 1º - O FUNDO terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos do Art. 7º deste Regulamento, sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 7º e 8º do Art. 8º abaixo.~~

~~Parágrafo 2º - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Art. 45 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").~~

~~Art. 8º - A ADMINISTRADORA poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:~~

~~I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;~~

~~II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO;~~

~~III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do FUNDO, nas formas previstas no Art. 7º acima;~~

~~IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o FUNDO venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.~~

~~Parágrafo 1º - As aquisições e alienações realizadas pela ADMINISTRADORA serão de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se enquadre nos critérios constantes do Anexo I deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do FUNDO, na forma deste Regulamento.~~

~~Parágrafo 2º - O FUNDO poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.~~

~~Parágrafo 3º - A ADMINISTRADORA poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.~~

~~Parágrafo 4º - O FUNDO poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.~~

~~Parágrafo 5º - Nos termos previstos no Anexo I e no Parágrafo 1º do Art. 22 abaixo, a ADMINISTRADORA poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.~~

Parágrafo 2º - Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo FUNDO

Parágrafo 3º - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.²

Art. 8º - O FUNDO poderá ~~adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos~~ constituir ônus reais anteriormente ~~ao~~ sobre os imóveis que compõem seu ingresso no patrimônio do ~~FUNDO~~, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

~~Parágrafo 6º - O FUNDO poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.~~

~~Parágrafo 7º - Observando-se o disposto neste Regulamento na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Art. 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, a exclusivo critério da ADMINISTRADORA.~~

~~Parágrafo 8º - O FUNDO poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, para garantir obrigações assumidas pelo FUNDO na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.~~

² Este dispositivo já consta no artigo 22, parágrafo segundo, do regulamento em vigor, e sua indicação como alteração decorre apenas de sua transferência para o capítulo de política de investimentos no novo regulamento.