

REGISTRO DE EMPRESAS - RJ
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

**REGULAMENTO
DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ESMERALDA**

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Parágrafo Quarto – Observado o disposto no Parágrafo Sétimo do Artigo 11 abaixo, o Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada (“Resolução CMN n.º 2.689”). O investimento no Fundo não é adequado a investidores que busquem retorno de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos. As cotas da primeira emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços

Página 5 de 57

954654-30RTD



File #07, 85-Part 78, 79 pgs 48, 49 Item 12, 28 Ar 4, 26, 51 pgs 1
18, 22, 51 pgs 18, 22
Turner pgs 44, 27 Request for removal of Turner = official Turner w/ 82 11 11

- 3 NOV 18 954854

REGISTRADO EM 11/11/2009
RIO DE JANEIRO, RJ

restritas de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 476").

Parágrafo Quinto – Os serviços de auditoria serão prestados ao Fundo pela **CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas n.º 4.200, bloco 4, sala 206 a 208, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.170.852/0001-77 ("Auditor Independente").

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º - O Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis e direitos reais sobre imóveis residenciais ou comerciais ("Imóveis"). Admite-se ainda o investimento do Fundo nos Imóveis, ou em direitos reais sobre os Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is) ("Participações em Sociedades"). Ademais, poderá o Fundo adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação ou compra e venda de bens imóveis, arrendamento ou outorga de direito real de superfície, vinculados ou não com os Imóveis ("CRI"), assim como Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"). Para os fins deste Regulamento, Imóveis, Participações em Sociedades, CRI e LCI serão conjunta e indistintamente referidos como "Ativos".

Parágrafo Primeiro – A primeira emissão do Fundo compreenderá a distribuição de 30.000 (trinta mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Primeira Emissão").

Parágrafo Segundo - Após a subscrição e integralização do valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, este poderá entrar em funcionamento, tendo sido obtidos a autorização e o registro prévio na CVM. Uma vez concedido o registro de funcionamento pela CVM, será realizada a aquisição dos Ativos pelo Fundo. No período entre a data da autorização da CVM para a constituição do Fundo e a data em que o Fundo realizar a aquisição dos primeiros Ativos, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo deverá permanecer aplicada em Outros Ativos, conforme definido no Parágrafo Segundo do Artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de encerramento da oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Quarto – A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, em conjunto com o Gestor, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (a) Negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão e manutenção dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- (b) Locar os Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º – Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo a Política de Investimentos a seguir definida, que busca proporcionar ao cotista rendimento de longo prazo para o investimento por ele realizado no Fundo. A aquisição de Ativos pelo Fundo será realizada com observância do disposto neste Regulamento, observando notadamente a seguinte Política de Investimentos:

- (a) O Fundo realizará investimentos nos Ativos, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, ficando ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em Outros Ativos, conforme previsto no Parágrafo Segundo deste Artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo; e
- (b) Os Imóveis que poderão compor a carteira do Fundo, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos Ativos, devem observar o disposto no *caput* do Artigo 2º acima.

Parágrafo Primeiro – O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos e o disposto no Parágrafo Segundo abaixo:

- (a) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Imóveis;

- 3 NOV 16 954854

REGISTRADO - FUNDADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

(b) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Participações em Sociedades;

(c) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em CRI; e

(d) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em LCI.

Parágrafo Segundo – Além dos investimentos em Ativos, o Fundo poderá manter recursos investidos em (i) Letras Financeiras do Tesouro, emitidas pelo Tesouro Nacional ("LFT"); (ii) Notas do Tesouro Nacional, série B ("NTN-B"); (iii) cotas de fundos de investimento das classes referenciado DI e renda fixa ("Fundos RF"); ou (iv) demais ativos financeiros de renda fixa ("Ativos RF") (sendo que as LFT, os Fundos RF e os Ativos RF doravante denominados, em conjunto, "Outros Ativos"), nas seguintes circunstâncias:

(a) A qualquer momento, até 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, do pagamento de despesas, obrigações contratuais e encargos do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento;

(b) Durante o período de negociação entre o Fundo e os proprietários dos Ativos e até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de aquisição de cada um dos Ativos ("Período de Negociação"), conforme contratos firmados com os proprietários dos Ativos, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos. Referido Período de Negociação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da data em que o Fundo entrar em funcionamento, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 2º deste Regulamento, ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de cotas do Fundo, posteriores à Primeira Emissão de cotas do Fundo, ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de Ativos até a data de aquisição de outros Ativos, após aprovação da assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral"), conforme disciplinado neste Regulamento; e

(c) Excepcionalmente, por ocasião da Primeira Emissão de cotas do Fundo e enquanto o Fundo não estiver em funcionamento nos termos do Artigo 2º deste Regulamento, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido.

Parágrafo Terceiro – Os recursos investidos em Outros Ativos serão resgatados para:

- 3 NOV 16 954854

REGISTRO DE TRANSAÇÕES
RIO DE JANEIRO - RJ

dos Ativos e dos Outros Ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos cotistas.

Parágrafo Nono – 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, Gestor e dos demais prestadores de serviço do Fundo.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO E DA REMUNERAÇÃO

Artigo 4º – A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Artigo 5º – O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e delegou ao Gestor poderes para adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos e, conforme aplicável, aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelas disposições legais aplicáveis, assim como se observando o disposto no Contrato de Gestão.

Parágrafo Primeiro – O Administrador e o Gestor 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo Segundo – O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, e nas determinações da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – O Gestor deverá enviar, expressamente, ao Administrador as instruções necessárias para a realização, a prática, e execução dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos cotistas:

- 3 NOV 16 1954854

REGISTRADO EM CARTA MANDADO
PROCT. JANEIRO-OUTUBRO-RJ

(a) Aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;

(b) Negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos Imóveis, observado o disposto no item iv, alínea (d) do Artigo 21 deste Regulamento; e

(c) Com antecedência de 1 (um) dia útil da data da realização da assembleia, exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações Societárias.

Parágrafo Quarto – O Administrador poderá, caso a caso, e a seu exclusivo critério, delegar poderes de representação do Fundo ao Gestor, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente um dos atos listados no parágrafo anterior.

Artigo 6º – No exercício de suas atribuições, o Administrador contratará, às expensas do Fundo:

(a) distribuição de cotas;

(b) empresa de auditoria independente registrada na CVM, encarregada de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; e

(c) custódia dos Ativos do Fundo, exceto Imóveis.

Artigo 7º – O Administrador e o Gestor farão jus ao recebimento de “Taxa de Administração” mensal a partir da data do pedido de registro do Fundo na CVM, correspondente ao percentual equivalente 0,10% (dez décimos por cento) ao ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada todo dia útil com base no Patrimônio Líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, pagáveis mensalmente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil de cada mês, devida a primeira no segundo dia útil do mês subsequente ao mês de prestação dos serviços e as demais no segundo dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Primeiro – Nos termos da regulamentação aplicável, o Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo

- 3 NOV 16 954854

REGISTRADO E AUTENTICADO
RIO DE JANEIRO - OFÍCIO - RJ

Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda os montantes totais da Taxa de Administração fixados neste Regulamento.

Parágrafo Segundo – O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, terão o direito de receber suas respectivas remunerações durante todo o período em que exercerem as suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo, seja em caso de renúncia e/ou destituição, com ou sem justa causa, ou da abertura de processo de intervenção ou liquidação extrajudicial ou de intervenção judicial.

Parágrafo Terceiro – Os valores em reais previstos neste Capítulo serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGPM-FGV desde a data de início do Fundo.

Parágrafo Quarto – Todos os impostos incidentes sobre as remunerações do Administrador e do Gestor (incluindo, mas não se limitando a ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF) serão acrescidos aos valores pagos pelo Fundo.

Parágrafo Quinto – A Taxa de Administração não inclui as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, obtenção de certidões e despachantes, registros, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pelo Fundo. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros.

Parágrafo Sexto – O Custodiante fará jus ao recebimento de remuneração equivalente à aplicação da taxa de 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo pela prestação dos serviços mencionados no parágrafo 2º do artigo 1º deste Regulamento. A referida remuneração será calculada diariamente e paga mensalmente, assegurado um mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo Sétimo – O Auditor Independente receberá pela prestação dos serviços de auditoria independente ao Fundo o montante de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) ao ano.

Artigo 8º – O Gestor receberá, além de parcela da Taxa de Administração, uma remuneração de performance, de 50% (cinquenta por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo FUNDO.

-3 NOV 16 954854

REGISTRAL DE IMÓVELS
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IGPM-FGV acrescido da taxa de 10% (dez por cento) ao ano, que será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil, sendo paga semestralmente. Referido valor será provisionado e retido, pelo Administrador, em todos os pagamentos aos Cotistas.

Artigo 9º – O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

(a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

(b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível, 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. Caso a substituição do Administrador na propriedade fiduciária dos Ativos não ocorra em até 6 (seis) meses da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral, o Administrador, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 6 (seis) meses ou determinar a liquidação antecipada do Fundo. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o Administrador determinará a liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Segundo – É facultada 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 Parágrafo Primeiro, letra (a) deste Artigo 9º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DO IMÓVEL - ALVARADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

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 e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Quarto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro, letra (b) deste Artigo 9º.

Parágrafo Quinto – Aplica-se o disposto na letra (b) do Parágrafo Primeiro deste Artigo 9º, 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 Sexto – Se a Assembleia Geral não eleger 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 Sétimo – Nas hipóteses referidas no Parágrafo Primeiro deste Artigo 9º, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível.

Parágrafo Oitavo – Na hipótese prevista no Parágrafo Sétimo acima, a sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo não constituirá transferência de propriedade.

Parágrafo Nono – A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo Décimo – Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta única e exclusiva do Fundo os emolumentos e demais despesas relativas à transferência ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

- 3 NOV 1991 954854

REGISTRAR DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 10 – Farão parte do patrimônio do Fundo os Ativos descritos neste Regulamento, no Artigo 2º e seus Parágrafos, e os Outros Ativos.

Parágrafo Primeiro – Os Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados, arrendados ou alienados, sendo que por força do Artigo 8º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos Imóveis e/ou direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses Imóveis e/ou direitos ao Fundo, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Os contratos de locação deverão, obrigatoriamente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os empreendimentos imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

CAPÍTULO VI – DAS COTAS

Artigo 11 – As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe, terão a forma nominativa e escritural e conferirão os mesmos direitos e deveres econômicos e patrimoniais aos seus titulares.

Parágrafo Primeiro – O Administrador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do Fundo.

Parágrafo Segundo – O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas do Fundo até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE FUNDOS DE INVESTIMENTO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas do Fundo, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – A cada cota corresponderá um voto na Assembleia Geral do Fundo.

Parágrafo Quarto – De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo Quinto – Observado o disposto abaixo, depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, as cotas do Fundo serão registradas para negociação, exclusivamente entre investidores qualificados, no mercado secundário por meio da SF - Módulo de Fundos, administrada e operacionalizada pela CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS (“CETIP”), cabendo ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente das cotas do Fundo.

Parágrafo Sexto – As cotas somente poderão ser negociadas na CETIP depois de decorridos o prazo de 90 (noventa) dias de sua integralização pelo cotista.

Parágrafo Sétimo – Decorridos o prazo de 90 (noventa) dias da data da concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, as cotas da Primeira Emissão do Fundo poderão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa, entre investidores não qualificados, desde que seja apresentado prospecto à CVM nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 15 da Instrução CVM n.º 476.

Parágrafo Oitavo – Observado o disposto no parágrafo acima e conforme disposto no Artigo 55 da Instrução CVM n.º 472, enquanto o Fundo for destinado exclusivamente a investidores qualificados, qual seja, investidores qualificados nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 409”) está o mesmo dispensado da elaboração de prospecto, bem como da publicação dos anúncios de início e de encerramento de distribuição.

Parágrafo Nono – O titular de cotas do Fundo:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

- 3 NOV 16 954854

REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de integralização das cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII – DA PRIMEIRA EMISSÃO E SEGUNDA EMISSÃO

Artigo 12 – O Fundo teve sua primeira emissão de cotas iniciada em 04/01/2013, sendo nesta data emitidas 5.000 (cinco mil) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem Reais) cada, em série única, por meio de lote único e indivisível, nos termos do artigo 5º, inciso II da Instrução CVM nº 400/2003 (“Primeira Emissão”); e (b) a segunda emissão de cotas com início em 30/12/2013 objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, no total de 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais) (“Segunda Emissão” e em conjunto com a Primeira Emissão denominados “Emissões”). Sem prejuízo do disposto neste Artigo, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada cotista.

Parágrafo Primeiro – As cotas das Emissões serão integralizadas na forma descrita no boletim de subscrição do Fundo, podendo ser à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento, admitindo-se a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Nesse último caso, o prazo máximo para a integralização do(s) bem(ns) ao patrimônio do Fundo será de 3 (três) meses, prorrogáveis por igual período, a critério do Administrador, quando houver necessidade.

Parágrafo Segundo - O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as cotas subscritas na medida em que o Administrador do Fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos neste Regulamento e no respectivo compromisso de investimento.

Parágrafo Terceiro – As chamadas de capital serão realizadas na medida em que o Gestor (i) identifique necessidades de investimentos pelo Fundo, ou (ii) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos. Nesses casos, o Administrador, sob recomendação do Gestor, notificará os cotistas do Fundo de tal necessidade, através de correio

- 3 NOV 16 954854

REGISTRALOG 2.010.00000
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

eletrônica ou correspondência encaminhada a cada cotista com aviso de recebimento, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante integralização total ou parcial das cotas subscritas. Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar o solicitado pelo Administrador, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data do envio da chamada de capital pelo Administrador.

Parágrafo Quarto – A distribuição de cotas da Segunda Emissão será liderada e realizada, em regime de esforços restritos de colocação, pelo próprio Administrador ("Coordenador Líder"), o qual poderá contratar terceiros, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, terceiros devidamente habilitados para distribuir as cotas da Segunda Emissão ("Instituições Participantes").

Parágrafo Quinto – Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder uma remuneração fixa bruta, a título de comissão de colocação, equivalente a 5% (cinco inteiros por cento) incidente sobre o valor total das cotas da Segunda Emissão subscritas, observado o contrato celebrado entre o Coordenador Líder e as Instituições Participantes. A remuneração acima descrita consiste no valor total máximo da remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Participantes no âmbito da oferta pública com esforços restritos da Segunda Emissão de cotas do Fundo.

Parágrafo Sexto – Não serão devidas ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

Parágrafo Sétimo – O Fundo poderá iniciar suas atividades após a subscrição e integralização do valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) no período de distribuição das cotas de Primeira Emissão. Na hipótese de não ser alcançado este valor mínimo em cotas da Primeira Emissão, o Fundo não entrará em funcionamento.

CAPÍTULO VIII – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 13 – As ofertas públicas de emissões de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito do Administrador (em se tratando da Primeira Emissão de cotas do Fundo) e nas respectivas atas de Assembleia Geral (em se tratando de novas emissões de cotas do Fundo), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM n.º 400, ou, alternativamente, serão realizadas na forma

prevista na Instrução CVM n.º 476, por meio da distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo Primeiro – As cotas da Primeira Emissão serão ofertadas publicamente, pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476.

Parágrafo Segundo – Durante os períodos de ofertas públicas de cotas do Fundo estarão disponíveis ao potencial investidor, ao menos, o exemplar deste Regulamento e, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM, do prospecto do Fundo da respectiva oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do Fundo, (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento; (iii) de que a distribuição das cotas do Fundo não foram registradas na CVM, caso tenham sido objeto de oferta restrita nos termos da Instrução CVM n.º 476; e (vi) de que as cotas do Fundo, objeto de oferta restrita, estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Instrução CVM n.º 476, conforme o caso.

Parágrafo Terceiro – As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “pro rata temporis”, a partir da data de subscrição e integralização de tais cotas, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

CAPÍTULO IX – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 14 – Por proposta do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtido o registro na CVM, observado o disposto no Artigo 13 deste Regulamento, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) o valor de emissão de cada nova cota será fixado pela Assembleia Geral, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das cotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil

-3 NOV 18 954854

REGISTRAL DO COMÉRCIO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das cotas à época da deliberação representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo, deduzido das obrigações do Fundo, e (2) o número de cotas emitidas. Admite-se, ainda, que o Gestor ou o Administrador apresentem outro critério de fixação do valor da cota, desde que a Assembleia Geral aprove o referido critério na forma dos Artigos 21 e 26 deste Regulamento;

(b) Aos cotistas titulares de cotas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de cotas ou em, no mínimo, 10 (dez) úteis dias contados de publicação do respectivo aviso para exercício do Direitos de Preferência (o "Prazo para Exercício do Direito de Preferência");

(c) Na hipótese de nova emissão de cotas, os cotistas titulares de cotas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;

(d) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do Fundo por indicação do Gestor de acordo com o Anexo I da Instrução CVM n.º 472 e aprovado pela Assembleia Geral e, ainda, desde que enquadrados na política de investimentos do Fundo e observada a legislação aplicável;

(f) Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE IMOBILIZADO
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

no Fundo na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos realizados no período; e

(g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 15 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 16 – A Assembleia Geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o Parágrafo Primeiro do Artigo 21 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados do Fundo apurados no exercício social findo.

Parágrafo Primeiro – O Fundo, nos termos da lei vigente, 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, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 10 da Lei n.º 8.668. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Gestor, que deduzirá os encargos previstos neste Regulamento, pagas ou provisionadas, além de deduzir o valor da reserva de contingências referida no Parágrafo Terceiro deste Artigo.

Parágrafo Segundo – Após o término do prazo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de funcionamento do Fundo, os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 10 (dez), ou no dia útil subsequente, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

- 3 NOV 1994 954854

REGISTRADO EM DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO - RJ

Parágrafo Terceiro – Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro deste Artigo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto – O percentual mínimo a que se refere à alínea (a) do caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo Quinto – Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no Parágrafo Sexto deste Artigo 16.

Parágrafo Sexto – Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos imóveis, ou, ainda, alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, e eventuais rendimentos oriundos das aplicações financeiras em Outros Ativos, deduzidos o valor do custo de aquisição do Ativo ou do Outro Ativo, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do Fundo em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo Fundo, em especial em relação à construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venha ou possam vir a ser suportados pelo Fundo e a provisão das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, em conformidade com o disposto na Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo Sétimo – O valor da reserva de contingência poderá ser correspondente a até 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, poderá ser procedida a retenção, por recomendação do Gestor, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo.

Parágrafo Oitavo – O Custodiante manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma de demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO - RJ

CAPÍTULO XII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17 – Cabe ao Administrador a administração e representação do Fundo, competindo ao Gestor a gestão da carteira de investimento do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro – Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

(a) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei n.º 8.668, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- 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
- vii. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- i. os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- ii. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;

- 3 NOV 16 954854

REGISTRADO E AUTORIZADO
PROFISSIONAL CAPITAL-RJ

- iii. a documentação relativa aos Ativos e Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo;
 - iv. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - v. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- (c) Celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, ressalvando-se que o Fundo poderá contratar, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;
- (d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, em conta corrente do Fundo;
- (e) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e Outros Ativos, adquiridos com recursos do Fundo, exceto Imóveis;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de divulgação de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472 e neste Regulamento;
- (i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
- i. exemplar do Regulamento do Fundo; e
 - ii. exemplar do prospecto do Fundo, em se tratando de oferta públicas registradas na CVM.

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE FUNDOS DE INVESTIMENTO
RIO DE JANEIRO, 14/11/2016

- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (k) Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como deliberações da Assembleia Geral; e
- (l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Segundo – Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor:

- (a) Selecionar, os Ativos e Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento; e
- (b) No caso de delegação das responsabilidades do Administrador, nos termos deste Regulamento, e mediante instrumento próprio, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do Fundo; e
- (c) Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e o Gestor.

Artigo 18 – É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades, como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do Fundo e utilizando-se de Ativos ou Outros Ativos do Fundo:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (c) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (d) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

- 3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

- (e) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (f) Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (h) Observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM n.º 472 realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (i) Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Gestor, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (j) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472 e neste Regulamento;
- (k) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados 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;
- (l) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 19 – É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- (a) Adquirir, para patrimônio do Fundo, cotas do Fundo; e
- (b) Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagem ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, que não sejam transferidos para benefício dos

-3 NOV 16 954854

REGISTRADO E AUTORIZADO
PROF. JACSON DE ALMEIDA

coristas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, ficando aqui expressamente permitido ao Gestor adquirir, nos termos deste Regulamento, em nome do Fundo, Ativos e Outros Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo e/ou outro Ativo seja considerado como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21 – Compete privativamente à Assembleia Geral:

- (a) Examinar, anualmente as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras elaboradas pelo Auditor Independente e apresentadas pelo Administrador;
- (b) Alterar o Regulamento do Fundo, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas na alínea (h) abaixo;
- (c) Destituir ou substituir o Administrador ou o Gestor e escolher o seu substituto;
- (d) Deliberar sobre:
 - i. a substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante do Fundo nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
 - ii. a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
 - iii. a emissão de novas cotas, bem como a fixação do valor de emissão da nova cota;
 - iv. alienação dos Ativos e aquisição e alienação de Ativos, sempre com base em seleção do Gestor, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pelo Administrador ou pelo Gestor e contratada às expensas do Fundo;

- 3 NOV : 6.2 954834

REGISTRATION NO. 100-100000
REG. NO. 100-100000

- Parágrafo Primeiro** – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo – Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normal legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor e/ou do Custodiante, devendo ser

-3 NOV 16 1954 834

REGISTERED MAIL - 4400
RICE JANUARY 1971-81

providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada cotista para o endereço constante no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

Parágrafo Terceiro – A Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 49 da Instrução CVM n.º 409.

Parágrafo Quarto – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 22 – Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos cotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – A convocação por iniciativa dos cotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada, deliberar em contrário.

Artigo 23 – A convocação far-se-á mediante comunicação escrita, enviada por via postal ou nos termos do Artigo 42 deste Regulamento a todos os cotistas inscritos no livro “Registro de Cotistas”, conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador.

Parágrafo Primeiro – Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a Ordem do Dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

- 3 NOV 16 954854

REGISTRADOR MONTADO
RIO DE JANEIRO, CARACALUS

Parágrafo Segundo – A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da expedição da comunicação ao cotista. Na mesma comunicação deverá ser realizada a segunda convocação. O prazo para a realização da Assembleia Geral em segunda convocação será de, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data prevista para a Assembleia Geral em primeira convocação.

Parágrafo Terceiro – Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior computar-se-á o dia da expedição da comunicação.

Parágrafo Quarto – Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação da matéria incluída na Ordem do Dia, a Assembleia Geral se reunirá em segunda convocação.

Parágrafo Quinto – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas.

Artigo 24 – O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 25 – A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 26 – Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem maioria dos votos dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d) do inciso (ii) e (e) do Artigo 21 deste Regulamento. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472.

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

Parágrafo Segundo – Em relação às alterações específicas deste Regulamento estabelecidas na alínea (h) do caput do Artigo 21 acima, bem como as deliberações previstas nas alíneas (c) e (f) do caput do Artigo 21 acima, a aprovação de tais matérias depende da aprovação de cotistas, em primeira ou segunda convocação, que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Terceiro – Em relação à matéria prevista na parte final da alínea (c) do Artigo 21, no tocante à rescisão do referido contrato firmado entre o Fundo poderá ocorrer a rescisão com “justa causa”, ou seja, exclusivamente nos casos de (i) comprovada ação intencional do Administrador ou Gestor imbuída de dolo ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) decretação de falência do Administrador ou Gestor, ou pedido por esta de recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) descumprimento das obrigações relacionadas às atividades de administração e gestão, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação a respeito de descumprimento da obrigação, hipótese na qual, não haverá qualquer ônus para o Fundo.

Artigo 27 – Tendo em vista o prazo indeterminado do Fundo, o Administrador deverá convocar, a cada 5 (cinco) anos contados da data de início do Fundo, Assembleia Geral que deverá ter como objeto exclusiva a sua continuidade ou a alienação da totalidade dos ativos do Fundo e a sua consequente liquidação. A deliberação acima indicada deverá ser aprovada pela maioria simples das cotas emitidas e em circulação do Fundo.

Artigo 28 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 29 – Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro – Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao Administrador que o anexe à convocação feita por carta.

Parágrafo Segundo – O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

-3 NOV 16 1954854

REGISTRADO EM 19/11/2016
PROJ. JACQUES CARVALHO

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto pedido;
- (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os cotistas.

Artigo 30 – Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas do Fundo e da renúncia do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Artigo 31 – O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia Geral, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato de conta que for enviado após comunicação de que trata o inciso II do Artigo 68 da Instrução CVM n.º 409.

Artigo 32 – Caso a Assembleia Geral seja realizada nos últimos dias do mês, a comunicação de que trata o caput poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral.

CAPÍTULO XV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33 – O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos cotistas, pessoa física ou jurídica, nomeado pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

- (a) o representante deverá ser cotista do Fundo ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista; e
- (b) o representante não poderão exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador em sociedade por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob o controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

- 3 NOV 16 954854

REGISTRO DE TRANSFERÊNCIA
RIGOR JARILAL CAPITAL R&D

Parágrafo Único – A Assembleia Geral que deliberar a nomeação do representante de cotistas deverá fixar-lhe mandato, podendo prestar, inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nomeação de novo representante. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 34 – Compete ao representante dos cotistas fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 36 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas pelo Auditor Independente.

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

Parágrafo Segundo – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

Artigo 37 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38 – Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

(a) Taxa de Administração e Taxa de Performance, conforme prevista no Regulamento;

- 3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE VALORES MOBILIÁRIOS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

- (b) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (c) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- (d) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM n.º 472;
- (e) despesas com a distribuição primária de cotas do Fundo;
- (f) despesas com admissão de cotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- (g) comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização e nos contratos de locação.
- (i) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições;
- (j) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral;
- (k) a taxa de custódia dos Ativos e Outros Ativos do Fundo, exceto os Imóveis;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento; e
- (m) outras despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, expressamente previstas neste Regulamento ou

58-01010-0
- 3 NOV 16 954854

REGISTRADO
PROCT. JANEIRO 17/2016-RJ

autorizada pela Assembleia Geral, sendo desde logo autorizada a realização de despesas com valor anual de até R\$ 100.000,00 (cem mil de reais), corrigidos pelo IGPM-FGV, independente de prévia aprovação de Assembleia Geral.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 39 – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - i. valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e rentabilidade do período; e
 - ii. valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (b) 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 da solução final, se houver;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - i. demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - ii. o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo;
- (d) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i. as demonstrações financeiras;
 - ii. o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e
 - iii. o parecer do Auditor Independente;

-3 NOV 16 954854

REGISTRADO E IMPRETO
RIO DE JANEIRO - RJ

- (e) 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 nas alíneas (c) (ii) e (d) (ii) do caput deste Artigo 39 devem conter, no mínimo:

- (a) 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;
- (b) programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- (c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - i. conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - ii. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - iii. 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 critério que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (d) relação das obrigações contraídas no período;
- (e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

5709/010
-3 NOV 16 954854

REGISTRAL DO IMOBILIARIO-100
RIO DE JANEIRO-CARLA-RJ

- (f) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e
- (g) 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.

Parágrafo Terceiro – A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo Quarto – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 40 – O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleia Gerais extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária de cotistas;
- (c) prospecto nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400;
- (d) fatos relevantes.

Parágrafo Primeiro – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo.

59.07.00
-3 NOV 16 954854

REGISTRADO EM 03/11/2016
RIO DE JANEIRO (RJ)

Parágrafo Segundo – A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Artigo ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 41 – O Administrador deverá enviar a cada cotista:

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhando do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim de período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Artigo 42 – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Geral e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Primeiro – O envio de informações por meio eletrônico previstas no caput depende de anuência do cotista do Fundo, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo Segundo – O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 43 – Por ter o Fundo prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação da Assembleia Geral, conforme quórum estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – Aprovada a liquidação ou dissolução, o valor do patrimônio do Fundo será, após a alienação dos Ativos e Outros Ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas e encargos inerentes ao Fundo, partilhado entre os cotistas na proporção de suas cotas, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo – A critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, inclusive em razão de venda de ativos.

Parágrafo Terceiro – Quando da liquidação, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Quarto – Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise do Auditor Independente quanto aos valores de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 44 – Uma vez realizada a partilha de que trata o Parágrafo Primeiro do Artigo 43, os cotistas passarão a ser partes diretas nos processos judiciais e administrativos do Fundo, e não mais o Administrador como representante legal do Fundo.

Parágrafo Único – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, assim como nos casos de renúncia ou substituição do Administrador ou demais prestadores de serviços, o Fundo e os cotistas, conforme aplicável, se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador, ou se for o caso, o prestador de serviços, do respectivo processo.

Artigo 45 – No caso de renúncia do Administrador, atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 37 a 38 da Instrução CVM n.º 472, conforme alterado, não

- 3 NOV 16 954854

REGISTRADOR DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

tendo os cotistas deliberado a escolha da instituição substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou liquidação do Fundo.

Artigo 46 – Após a partilha a que se refere o Parágrafo Primeiro do Artigo 43, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador, em caso de pagamento integral aos cotistas ou da ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo;
- (b) demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor independente; e
- (c) comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

CAPÍTULO XX – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 47 – A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observando-se o disposto neste Regulamento, em especial no Capítulo XI; e
- (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliário que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Parágrafo Primeiro – O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) do caput deste Artigo 47, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo:

5707010
- 3 NOV 18 954854

REGISTRALCO
RIO DE JANEIRO

Imposto de Renda: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus cotistas.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Considerações Adicionais: Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “Cofins”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Para os cotistas aplica-se o seguinte tratamento tributário:

Imposto de Renda – O Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação do cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

(i) cotistas do Fundo Residente no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pela

13011201
-3 NOV 16 954854

REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - RJ

Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente neste Regulamento.

(ii) **Cotistas do Fundo Residentes no Exterior:** Aos cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689 ("Cotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Países de Baixa ou Nula Tributação").

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

IOF/Títulos: É cobrada a alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a

3 NOV 16 954854

REGISTRADO EM 11/11/2009
RIO DE JANEIRO - BRASIL - RJ

remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Parágrafo Segundo – A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, nos termos do Parágrafo 4º do Artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.

Parágrafo Terceiro – No caso de Cotistas Qualificados Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Artigo 48 – Com relação aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei 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, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

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

Parágrafo Único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas (a) e (b) deste Artigo. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as cotas registradas para negociação secundária inicialmente na CETIP, exclusivamente entre investidores qualificados, conforme consta do Parágrafo Quinto do Artigo 11 deste Regulamento. Não obstante, as cotas do Fundo poderão ser admitidas posteriormente à

-3 NOV 16 954854

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

negociação em mercado de bolsa, mediante a apresentação de prospecto nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 15 da Instrução CVM n.º 476.

CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49 – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador no endereço indicado no Parágrafo 1º do Artigo 1º deste Regulamento ou em sua página na rede mundial de computadores nos seguintes endereços: www.maximacvm.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

CAPÍTULO XXII – DO FORO

Artigo 50 – Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

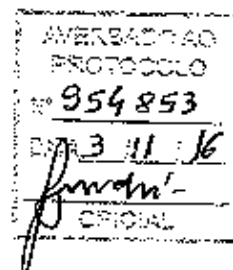
Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2016.

MAXIMA S/A CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Angelo Antonio Ribeiro da Silva
Procurador
CPF/MF 013.529.807-54

Administrador

Alberto Maurício Caló
CPF: 086.316.998-88
Diretor



- 3 NOV 16

REGISTRADO
 RIO DE JANEIRO - RJ

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO
 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ESMERALDA**

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Anexo I, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos do Fundo não ser constituído

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrita a totalidade das cotas objeto da oferta. Na ocorrência de qualquer uma destas hipóteses, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador, por conta e ordem do Fundo, obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de cotas da Primeira Emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Outros Ativos e subtraídas as taxas, encargos e despesas do Fundo realizadas no período. Neste caso, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Outros Ativos, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

5905210
-3 NOV 18 954854

REGISTRADO EM 12/09/2016
RIO DE JANEIRO - RJ

II. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, preponderantemente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos imóveis de seu patrimônio. Os contratos de locação vigentes dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. Na entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses imóveis, fato que obrigaria o Administrador a negociar nova locação em condições de mercado.

III. Riscos de liquidez

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

IV. Risco de concentração de propriedade de Cotas

Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista, salvo nas hipóteses onde o percentual máximo do total das cotas emitidas que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, 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. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II do Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do IR retido na fonte

3 NOV 1993 954854
REGISTRACAO EM CARTA
RIO DE JANEIRO - RJ

e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

V. Risco de concentração da Carteira

O Fundo destinará os recursos da oferta de cotas da sua Primeira Emissão para a aquisição dos Ativos e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral, por proposta do Gestor, e autorizadas pela CVM. O Fundo adquirirá um número limitado de Ativos e Outros Ativos, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis a serem adquiridos estarão sempre locadas ou arrendadas.

VI. Risco da administração dos Imóveis por terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de Imóveis prontos, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de sua totalidade para posterior locação ou arrendamento, e que a administração de tais Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos Imóveis ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

VII. Risco de crédito

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE
RIO DE JANEIRO - RJ

comercial dos Imóveis e, ocasionalmente, excluídas as despesas previstas encargos do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos locatários, os quais não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins da oferta de cotas da Primeira Emissão do Fundo. Desse modo, qualquer fator de risco relacionado diretamente aos locatários dos Imóveis deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

VIII. Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel 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 os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento destes ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outras.

IX. Risco de sinistro

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os Imóveis e que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

-3 NOV 16 954854

REGISTRAR DE IMÓVEIS E EQUIPAMENTOS
 RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

X. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XI. Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo estejam situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, 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 locatários 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.

XII. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou

conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XIII. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal brasileiro. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

XIV. Risco tributário

O risco tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os FII ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XV. Condições externas e riscos de desvalorização dos Imóveis

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com,

-3 NOV 16 954854

REGISTRO DE INSTRUMENTOS
RIO DE JANEIRO - CARVALHO

características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

XVI. Risco inerente aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

Alguns dos Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

XVII. Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Condições econômicas adversas na região onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelo antigo proprietário em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo. Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo. Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços dos Imóveis. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Imóveis podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Imóveis não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos cotistas. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam

- 3 NOV 16 954854

REGISTRO DE IMÓVEIS E OBRAS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Imóveis que integram o seu patrimônio, se for o caso. Além disso, bens Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tal como o excesso de oferta de espaço para Imóveis comerciais na região onde se encontram os Imóveis, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas ao setor comercial, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias dos Imóveis de propriedade do Fundo, (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários; (v) eventual decadência econômica da região onde se encontram localizados os Imóveis; e (vi) percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, da região onde se situam os Imóveis. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O mercado imobiliário no Brasil, em geral, e o mercado de locações imobiliárias, em especial, são bastante competitivos, o que pode representar uma ameaça à estratégia do Fundo

A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode afetar a margem das operações do Fundo como um todo, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos pelo Fundo a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na situação financeira e/ou rentabilidade do Fundo. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis em locais próximos aos Imóveis poderá dificultar a capacidade do Fundo com relação à locação dos Imóveis

3 NOV 16 954854

REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - RJ

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis adquiridos pelo Fundo, em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos cotistas.

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste documento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste documento que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão restringir ou impossibilitar a compra e a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelo proprietário original dos Imóveis, 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 dos Imóveis pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis, 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 os referidos Imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas. Atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

- 3 NOV 16 09:54 854

REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

As atividades do Fundo e/ou dos locatários dos Imóveis estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de determinados Ativos pelo Fundo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. As operações do Fundo e/ou dos locatários também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários nos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas e criminais ao Fundo, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição dos imóveis, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios do Fundo e resultados estimados.

A sujeição das locações dos imóveis a condições específicas podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do Fundo.

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o deajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de

-3 NOV 16 954854

REGISTRO DE IMÓVELS
PROJ. JARDIM CARVAL-RJ

locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica à critério do Poder Judiciário a definição do valor final do respectivo contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua Carteira 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 aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos cotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Outros Ativos.

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio líquido investida em Outros Ativos. Diante disso, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Outros Ativos, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos cotistas, bem como distanciando o Fundo da rentabilidade alvo almejada.

-3 NOV 16 954854

REGISTRO DE IMÓVELS
RIO DE JANEIRO - RJ

XVIII. Revisão do aluguel

A Lei do Inquilinato prevê que tanto o locatário como o locador de um imóvel podem, não havendo acordo, após 3 (três) anos de vigência do contrato de locação ou do acordo anteriormente realizado entre eles, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao seu valor de mercado, inclusive, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do imóvel. Na ação revisional, o juiz arbitrará o valor de aluguel com base em perícia que indicará o valor de mercado, podendo o valor arbitrado em juízo ser maior ou menor que o valor originalmente contratado.

XIX. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

XX. Dispensa do registro na CVM das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Tendo em vista que as cotas da Primeira Emissão serão distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n.º 476, sua oferta pública está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no Artigo 19, I da Lei n.º 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados ao Fundo. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização das cotas, junto ao Coordenador Líder ou, junto à Instituição Administradora.

ESTE FUNDO DE INVESTIMENTO UTILIZA ESTRATÉGIAS COM DERIVATIVOS COMO PARTE INTEGRANTE DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. TAIS ESTRATÉGIAS, DA FORMA COMO SÃO ADOTADAS, PODEM RESULTAR (i) EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, BEM COMO (ii) NA NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS AO FUNDO POR PARTE DE SEUS COTISTAS, OS QUAIS DEVERÃO TER PLENO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUSIVE DA POSSIBILIDADE DE PERDA TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO.

-3 NOV 16 954854

REGISTRO DE DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO**XXI. Outros riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

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 ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serem 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 das cotas do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, 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 CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

* * *