

REGULAMENTO DO ALMOUROL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Artigo 1º – O ALMOUROL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo – O FUNDO é administrado pela FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1700, 2º andar, conjunto 22, Vila Nova Conceição, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 (“ADMINISTRADOR”)

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.

Parágrafo Terceiro. A Administradora declara que é instituição financeira participante aderente ao Foreign Account Tax Compliance Act (“FATCA”) com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) 0W2JW5. 99999. SL.076.

O gestor de investimentos será FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, 1700, 2º andar, conjunto 22, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.157.028/0001-49 (“GESTOR”).

Artigo 2º – O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos do Art. 9º-B, da Instrução CVM n.º 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. Os investidores que detiverem COTAS do FUNDO serão denominados, para os fins deste regulamento, como “COTISTAS”.

DO OBJETO

Artigo 3º – O objetivo do FUNDO é rentabilizar o investimento dos COTISTAS por meio de investimentos nos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 (“Ativo Alvo”). São considerados Ativos Alvo, basicamente:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Alb.", located to the right of the stamp.

- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VII. certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor
- VIII. letras Hipotecárias;
- IX. letras de Crédito Imobiliário; e
- X. letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro – Não obstante os ativos acima mencionados, o FUNDO poderá investir em quaisquer outros ativos conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR.

Parágrafo Segundo – Os recursos das emissões de COTAS do FUNDO serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 4º – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:



- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;
- II. o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em COTAS do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO;
- III. o cotista pessoa física não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e, ainda,
- IV. as COTAS serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro – Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º – Os recursos do FUNDO serão aplicados, com assessoramento técnico analítico do GESTOR e observados a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao COTISTA, a rentabilização do investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

- I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos Alvo;
- II. além dos Ativos Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de COTAS, o FUNDO deverá adquirir, com os recursos das integralizações das COTAS objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- III. as aquisições de Ativos Alvo deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo GESTOR e/ou por consultor independente contratado pelo FUNDO para esta finalidade;
- IV. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters.

recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

V. as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam investidas nos Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em COTAS de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM ("Outros Ativos");

VI. caso não existam Ativos Alvo disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de COTAS do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos COTISTAS novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

Parágrafo Primeiro – O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Terceiro – A política de investimento do FUNDO permite as aquisições de Ativos Alvos em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para os investimentos.

Artigo 6º – A carteira do FUNDO será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

Parágrafo Primeiro – É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO



Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left, and the second is on the right.

DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Parágrafo Quarto – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos COTISTAS.

Parágrafo Quinto – A prospecção dos ativos alvo é executado, periodicamente pelo GESTOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativo Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.

Parágrafo Sexto – Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos condôminos.

DOS RISCOS

Artigo 7º – O investimento em COTAS deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – A aplicação em COTAS deste FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. Risco macroeconômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Alb." followed by a stylized flourish.

remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País. Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos COTISTAS, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR e nem o GESTOR responderão a qualquer COTISTA, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das COTAS, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os COTISTAS sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Parágrafo Segundo – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos relacionados à liquidez:

I. Ausência de liquidez das COTAS do FUNDO. O FUNDO estará apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. Restrição para amortização e resgate das COTAS e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes do prazo de vencimento de suas COTAS.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

I. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO: o risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

II. Inexistência de rendimento pré-determinado: O FUNDO não tem histórico das operações



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Alb." followed by a stylized flourish.

nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

III. Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das COTAS.

VI. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.

VII. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

VIII. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O FUNDO terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO, poderão ocasionar perdas aos COTISTAS. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos COTISTAS podem ser



Ab.

AS

decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

IX. Riscos relativos aos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos COTISTAS do FUNDO.

X. Riscos relativos ao Built to Suit. No caso de CRIs que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados "Built to suit", os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos "built to suit" os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

XI. 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 significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos COTISTAS.

XII. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XIII. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao FUNDO, aos COTISTAS e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em COTAS de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições



Handwritten signatures in blue ink.

para a distribuição de rendimentos e de resgate das COTAS do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

XIV. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos "Ativos Alvo" do FUNDO (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos COTISTAS são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de COTAS detidas.

XV. Amortização/resgate de COTAS do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR e o GESTOR não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos COTISTAS para amortização ou resgate das COTAS ou de qualquer outra forma de distribuição aos COTISTAS.

XVI. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos COTISTAS do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos COTISTAS. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os COTISTAS poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

XVII. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos COTISTAS.

XVIII. Liquidez Reduzida das COTAS do FUNDO. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das COTAS envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das COTAS do FUNDO. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos COTISTAS não será permitido o resgate das suas COTAS antes do término do prazo do FUNDO ou série de COTAS, exceto nos



eventos de liquidação. Ademais, os COTISTAS poderão apenas negociar suas COTAS com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das COTAS pelos COTISTAS.

XIX. Prazo para Resgate das COTAS do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS do FUNDO somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do FUNDO, quando todos os COTISTAS resgatarem as COTAS ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das COTAS do FUNDO como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no mercado secundário.

Parágrafo Quarto – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

I. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

II. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

III. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte (s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

IV. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os COTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

V. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro 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 revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o FUNDO e



as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

VI. 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.

VII. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos COTISTAS.

Parágrafo Quinto – Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINITRAÇÃO

A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO observado as limitações impostas por este Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à ADMINISTRADORA pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou mediante a assinatura aposta pelo



cotista no termo de adesão a este Regulamento.

§ 2º - A ADMINISTRADORA do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de cotistas.

§ 4º - A ADMINISTRADORA poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Gestor de Investimentos, embasada em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, praticarem os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a (s) empresa (s) responsável (eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO;

III. Alugar ou arrendar os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo FUNDO.

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o FUNDO.

DO GESTOR DE INVESTIMENTOS

I. Assessoramento à ADMINISTRADORA em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas à ADMINISTRADORA, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos-Alvos do patrimônio do FUNDO, observadas às disposições e restrições contidas na ICVM 472/2008 e este Regulamento;

II. Planejamento e orientação à ADMINISTRADORA na negociação para aquisições e alienações de Ativos-Alvos, que poderão vir ou que componham o patrimônio do FUNDO;

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos



imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade;
e

IV. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido que o GESTOR deste FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo – A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao COTISTA no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no sítio do GESTOR na rede mundial de computadores (internet).

Parágrafo Terceiro - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo COTISTA no boletim de subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quarto – O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei 8.668/93, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, neste regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida neste regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto – Os seguintes atos poderão ser praticados sem necessidade de aprovação específica dos COTISTAS:

I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;



II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer "Ativo-Alvo" integrante do patrimônio do FUNDO;

III. alugar ou arrendar os Ativos Alvo detidos pelo FUNDO.

Artigo 9º – O ADMINISTRADOR e ou GESTOR manterão departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento do Ativo Alvo que consistam em projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potencial Ativo Alvo do FUNDO, ou poderão contratar tais serviços externamente.

Parágrafo Primeiro – Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR, conforme o caso poderá contratar os seguintes serviços, a expensas do FUNDO:

I – custódia de ativos financeiros;

II – empresa de auditoria independente registrada na CVM encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;

IV - distribuição primária de cotas, bem como o registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VI – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

VII – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

VIII – formador de mercado para as cotas do fundo;

IX – serviços relativos a envio de correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;

X – serviços relativos a advogados, que atuem em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente;

XI – serviços relativos a contratação de seguro sobre os ativos do fundo;

XII – serviços relativos a avaliações que sejam obrigatórias;

XIII – serviços relativos à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

Parágrafo Segundo - Os serviços a que se referem os incisos IV, VI e VII deste artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.



Parágrafo Terceiro - A contratação de partes relacionadas ao administrador, gestor e consultor especializado do fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 10 – É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. vender COTAS do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de COTAS subscritas;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;
- VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos FUNDOS Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.
- IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior.
- X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO.
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor.
- XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;
- XIV. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XV. 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.



Two handwritten signatures in blue ink. The first is a stylized, cursive signature. The second is a more legible signature that appears to start with 'AP.' followed by a surname.

Parágrafo Primeiro – A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

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

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 11 – Ao término da subscrição de COTAS objeto da primeira emissão de COTAS do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

Artigo 12 – O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 13 – As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no artigo 12 deste Regulamento, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS, se houver, será comunicado aos COTISTAS no edital de convocação da Assembleia Geral, sendo certo que a suspensão citada acima não será operacionalizada na bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do FUNDO sejam eventualmente negociadas, cabendo ao ADMINISTRADOR tal controle.

Parágrafo Segundo – Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

Parágrafo Quarto – Depois das COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las



Alb. RJ

secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado (no Bovespa FIX e/ou na CETIP) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as COTAS do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.

Parágrafo Quinto – As COTAS do FUNDO são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às COTAS do FUNDO no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as COTAS do FUNDO sejam admitidas a negociação. A distribuição primária e a negociação de COTAS no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.

Parágrafo Sexto - É permitida a negociação das COTAS do FUNDO fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses:

- I. quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária; e
- II. quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das COTAS.

Parágrafo Sétimo – Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos Quarto a Sexto deste artigo, a efetiva transferência das COTAS estará sujeita a aprovação do ADMINISTRADOR ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das COTAS e averiguar se está de acordo com as normas de “Know Your Customer” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil. O ADMINISTRADOR, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das COTAS para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que o ADMINISTRADOR ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o COTISTA poderá sofrer. As operações realizadas e finalizadas por meio das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (incluindo, mas não se limitando, a bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do FUNDO sejam eventualmente negociadas) serão irrevogáveis e irretroatáveis.

Parágrafo Oitavo – O titular de COTAS do FUNDO:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e



Handwritten signature and initials, including "A12" and a stylized signature.

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

Artigo 14 – A escrituração das COTAS será realizada pelo por instituição contratada pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 15 – As COTAS do FUNDO serão representadas por uma única classe.

DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 16 - Com vistas à constituição e desenvolvimento do FUNDO, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas (“1ª Emissão”) até 12.500 (doze mil quinhentos) cotas (“COTAS”), com valor unitário de subscrição de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Preço de Emissão”), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A integralização das COTAS do FUNDO se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – Não será assegurado aos COTISTAS do FUNDO direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de emissões de séries futuras de COTAS, exceto nas emissões aprovadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 22 abaixo, nas quais será garantido o direito de preferência na subscrição de COTAS aos COTISTAS.

Parágrafo Segundo – Todas as COTAS emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476, e na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – As COTAS deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao ADMINISTRADOR, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do FUNDO, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Quarto – Será admitida a subscrição parcial e o valor mínimo a ser colocado será de 1.000 (mil) COTAS, cujo valor total seja no mínimo igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, o ADMINISTRADOR poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Quinto – Caso o valor mínimo referido no Parágrafo Quarto acima não seja



Two handwritten signatures in blue ink, one appearing to be "Alc." and the other a stylized signature.

alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e
- II. em se tratando de primeira distribuição de COTAS do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "a" deste Parágrafo Quinto.

Parágrafo Sexto – Exclusivamente para as ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, a critério do ADMINISTRADOR e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote complementar e 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Art. 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, respectivamente.

Parágrafo Sétimo – As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 17 – Não existem amortizações programadas para as COTAS do FUNDO.

Artigo 18 – O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos Ativos Alvo.

Artigo 19 – Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.



Handwritten signature or initials.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 20 – As COTAS do FUNDO serão distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, nas condições deste Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição das COTAS o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das COTAS.

Parágrafo Segundo – A oferta pública de distribuição de COTAS poderá ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 476 e/ou na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – As COTAS emitidas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem subscritas e integralizadas.

Parágrafo Quarto – Nos termos do artigo 55, da Instrução CVM nº 472, o FUNDO é dispensado de (i) elaboração de prospecto; e (ii) publicação de anúncio de início e encerramento de distribuição.

Artigo 21 – Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário 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, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único – Não há restrição à subscrição de COTAS por um mesmo investidor.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 22 – Por iniciativa do ADMINISTRADOR, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, o FUNDO poderá emitir até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) COTAS adicionais. Além disso, com a realização Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM para este fim, quando aplicável, o FUNDO poderá realizar novas emissões de COTAS além da prevista neste artigo. A deliberação da emissão de novas COTAS deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS e a



destinação dos recursos provenientes da integralização. Os COTISTAS do FUNDO terão direito de preferência na subscrição das COTAS emitidas nos termos deste artigo 22, que deverá ser exercido no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação do ADMINISTRADOR aos COTISTAS sobre a decisão de realizar a referida emissão.

Parágrafo Primeiro – As COTAS objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das COTAS já existentes.

Parágrafo Segundo – Nas emissões de COTAS do FUNDO, caso o COTISTA deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal COTISTA:

- I. ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso:
a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento).
- II. deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das COTAS por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Terceiro – Verificada a mora do COTISTA poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o COTISTA processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as COTAS não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das COTAS de COTISTA inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Quarto – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Quinto – Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de COTAS, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO.



DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 23 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das COTAS na distribuição primária das ofertas de COTAS do FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 24 – O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das COTAS, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de FUNDO de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de FUNDOS de aplicação financeira, COTAS de FUNDOS de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.



Parágrafo Terceiro – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

Artigo 25 – O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 26 – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não pode ser dado em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
 - f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. Os registros dos COTISTAS e de transferência de COTAS;
 - b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
 - c. A documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
 - e. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratados.
- III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- IV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos COTISTAS, empregando na defesa de



seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

V. administrar os recursos do FUNDO sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável, conforme orientação do GESTOR;

VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de COTAS que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, desde que ultrapassado o limite descrito no artigo 29, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472. Caso não seja ultrapassado tal limite, o FUNDO estará dispensado da contratação de serviço de custódia;

VIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de COTAS, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO;

X. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XI. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XII. observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XIV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

DO GESTOR DE INVESTIMENTOS

I. Assessoramento à ADMINISTRADORA em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas à



ADMINISTRADORA, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos-Alvos do patrimônio do FUNDO, observadas às disposições e restrições contidas na Lei 8.668/93, ICVM 472/08, e neste Regulamento;

II. Planejamento e orientação à ADMINISTRADORA na negociação para aquisições e alienações de Ativos-Alvos, que poderão vir ou que componham o patrimônio do FUNDO;

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

IV. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 27 – O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo

II. conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

III. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

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

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

V. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

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

VII. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na 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 – A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos



Ab.

[Signature]

COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação 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, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 28 – O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos COTISTAS os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, desta Instrução e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 desta Instrução.

Parágrafo Primeiro – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO.

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,



Ad. *[Signature]*

por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 29 – Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

Artigo 30 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 31 – O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços a taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR e recebera, pelos serviços de administração e de gestão do FUNDO a remuneração anual fixa equivalente de 2,0% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IPCA ("Taxa de Administração"), sendo que a divisão de tal remuneração entre o ADMINISTRADOR e GESTOR ocorrerá nos termos do contrato de gestão celebrado entre o GESTOR e o FUNDO. O ADMINISTRADOR de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, poderá reduzir temporariamente a Taxa de Administração.

Parágrafo Segundo – A Taxa de Administração será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR fará jus, ainda, a uma parcela variável em função do desempenho equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o benchmark do FUNDO, qual seja a variação do IPCA acumulada acrescida de uma sobretaxa de 8% (oito por cento), em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais encargos do FUNDO, inclusive a taxa de administração. A taxa de performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance terá início na data da primeira integralização de COTAS do FUNDO, e (ii) sempre que houver amortização de COTAS, a taxa de performance será excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do FUNDO e paga semestralmente ("Taxa de Performance"). A divisão de tal remuneração entre o ADMINISTRADOR e GESTOR ocorrerá nos termos do contrato de



gestão celebrado entre o GESTOR e o FUNDO. Não há cobrança de taxa de performance quando o valor da cota do FUNDO na data base respectiva for inferior ao valor da cota do FUNDO por ocasião da última cobrança da taxa de performance efetuada no FUNDO ou da aplicação do investidor no FUNDO se ocorrido após a data base de apuração.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida total.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 32 – O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR e o conforme o caso, farão jus a Taxa de Administração e a Taxa de Performance apuradas pro rata temporis até a data em que deixar as funções exercidas.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do ADMINISTRADOR obrigado a:

- I. 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
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo – É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste artigo, 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 no Capítulo V da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.



Parágrafo Quarto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste artigo.

Parágrafo Quinto – Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, 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 de Cotistas 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 neste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Oitavo – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

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

Artigo 33 – Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 34 – É de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do regulamento;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR,
- IV. emissão de novas COTAS;
- V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no



Regulamento;

- VII. alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS do FUNDO, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- IX. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o artigo 40 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FUNDO e/ou das COTAS;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e
- XII. alteração da taxa de administração.

Artigo 35 – A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias

Parágrafo Primeiro – Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das COTAS emitidas ou o representante dos COTISTAS podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo – O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Terceiro – O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Quarto – A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e



Handwritten signatures and initials.

III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sexto – Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de COTISTAS, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo – Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 35, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 35, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 36 – A Assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro – A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Segundo – Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 34 dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- II. metade, no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Quarto – Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS do FUNDO indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 37 – Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mo." followed by a stylized flourish.

dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

Parágrafo Primeiro – A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Artigo 38 – No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Artigo 39 – Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas/sócios;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do



ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 – A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante de COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo – O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

Artigo 41 - Somente pode exercer as funções de representante dos COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista do FUNDO;

II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, no GESTOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a loop.

públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Primeiro – Compete ao representante de COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e aos COTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo – Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de COTAS de emissão do FUNDO por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.



Parágrafo Quarto – O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto – Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Sexto – O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Sétimo – Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo – O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono – O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 42 – O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 43 – As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.



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 44 – O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 – Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I. taxa de administração e taxa de performance, conforme previstas neste Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;



Handwritten signature or initials.

- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento dos quais o FUNDO seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46 – Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

São Paulo, 26 de Junho de 2017.



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

