



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ nº 05.437.916/0001-27

São Paulo, 25 de março de 2021.

Ref.: PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

Prezado Cotista,

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800 - Edifício Liège - conjuntos 21 e 22 - 2º andar - Jardim Paulistano - CEP 01451-001 - São Paulo - SP - Brasil ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR**, inscrito no CNPJ sob o nº 05.437.916/0001-27 ("**Fundo**"), vem propor, nos termos da Matéria de Assembleia Extraordinária 2.(1) item constante da Consulta Formal datada em 25 de março de 2021, a alteração do Artigo 6.3 do regulamento para prever a seguinte redação:

Artigo 6.3 - As assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias de cotistas do Fundo poderão ser convocadas mediante comunicação escrita a ser enviada aos Cotistas, por correio ou por correspondência eletrônica (e-mail) para os cotistas que possuem endereço eletrônico cadastrado no Administrador e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos do parágrafo segundo, do artigo 10, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM 555).

A Administradora informa que alteração proposta visa à diminuição dos altos custos incorridos pelo Fundo com postagens das comunicações escritas por correio, considerando o elevado número de cotistas.

Abaixo segue a minuta do regulamento cuja alteração proposta se encontra devidamente destacada. Referida minuta também pode ser acessada através dos sites da Coinvalores www.coinvalores.com.br e B3 www.B3.com.br.

A Administradora permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

MINUTA DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR - FII
CNPJ/MF Nº 05.437.916/0001-27

1. DO FUNDO

O Fundo de Investimento Imobiliário EUROPAR - FII, doravante aqui designado simplesmente FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica. (Art. 2º, § 1º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472 (“ICVM 472”)).

1.1. O FUNDO é regido pelo presente regulamento, pela Lei 8.668, de 25/06/93 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo disciplinado e fiscalizado pela CVM.

1.2. Podem participar do FUNDO, na qualidade de QUOTISTAS, pessoas físicas ou jurídicas, conforme estabelecido no presente regulamento

2. DO PRAZO

2.1. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

3. DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

3.1. A política de investimento do FUNDO consiste na aplicação de recursos para aquisição, em todo território nacional, de bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, ou direitos a eles relativos, para a construção, incorporação, bem como para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários visando rentabilizar os investimentos feitos pelos QUOTISTAS, seja pelo pagamento de remuneração advinda da sua exploração mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, seja pelo aumento do valor patrimonial das quotas advindo da valorização dos ativos do FUNDO ou da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos bens, mesmo em construção ou a construir, ou outras formas de disposição de tais bens, conforme for permitido pela lei e disposições da CVM.

3.2. O patrimônio do FUNDO, visando atender o objetivo acima, poderá ser composto de imóveis diversos, voltados para exploração de empreendimentos de natureza comercial, de serviços, industrial, hoteleira ou quaisquer outras, sendo que, atualmente, o FUNDO possui 6 (seis) imóveis comerciais, ou direitos reais de uso a eles relativos, localizados no eixo Rio de Janeiro/São Paulo, em sua maioria já locados a grandes empresas.

3.3. A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários se dará, sempre de forma preponderante, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, os quais devem representar, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) do patrimônio líquido do FUNDO. (Art. 15, II, “c” e Art. 45, § 5º ICVM 472)

3.4. Alternativamente, a participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários poderá se dar, de forma não preponderante, por meio da aquisição dos ativos abaixo enumerados, os quais devem representar, conjunta ou separadamente, no máximo, 49% (quarenta e nove por cento) do patrimônio líquido do FUNDO: (Art. 15, II, “c” e Art. 45 ICVM 472)

- I. desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- II. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- III. quotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29/12/2003;
- V. quotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. certificados de recebíveis imobiliários e quotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;
- VII. letras hipotecárias; e
- VIII. letras de crédito imobiliário;

3.5. As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos QUOTISTAS, por meio de assembleia, estão elencadas no Capítulo 6 deste regulamento (Da Assembleia Geral), ficando as demais à cargo exclusivo da ADMINISTRADORA independentemente de prévia autorização.

3.6. O FUNDO não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

3.7. É vedada ao FUNDO a realização de operações com derivativos.

3.8. Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do FUNDO, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o FUNDO e seus QUOTISTAS estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- I. **Risco de Liquidez.** Os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o FUNDO é um condomínio fechado, não admitindo resgate de quotas, o QUOTISTA interessado em alienar suas quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O QUOTISTA corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- II. **Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor.** O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do FUNDO podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do FUNDO.
- III. **Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios.** O FUNDO está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam 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 do FUNDO. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.
- IV. **Riscos de Mercado.** Os bens e direitos que compõem a carteira do FUNDO podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de

comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

- V. **Risco de Descontinuidade.** Nas hipóteses de liquidação antecipada do FUNDO, os QUOTISTAS terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pela ADMINISTRADORA, ou demais prestadores de serviços do FUNDO nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- VI. **Risco de Crédito.** Consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o FUNDO, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Além disso, o FUNDO pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no FUNDO poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos.
- VII. **Risco de Desapropriação.** De acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do FUNDO.
- VIII. **Outros Riscos Exógenos ao Controle da ADMINISTRADORA.** O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do FUNDO, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do FUNDO e o valor das QUOTAS.
- IX. **Risco de Patrimônio Negativo.** As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo QUOTISTA. Os QUOTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

4. DA ADMINISTRAÇÃO

4.1. O FUNDO é administrado por **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº. 6017, de 26/06/2000, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40, daqui em diante referida, apenas, por

"ADMINISTRADORA".

4.2. A ADMINISTRADORA deverá prestar, seja direta ou indiretamente, os seguintes serviços ao FUNDO, cujos custos, exceto dos serviços previstos nos incisos IV e V, serão arcados pela ADMINISTRADORA: (Art. 29, ICVM 472)

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de quotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

4.2.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados na Cláusula 4.2 acima, independente de deliberação da assembleia geral. (Art. 29, § 1º ICVM 472)

4.2.2. Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a ADMINISTRADORA deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultada, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade. (Art. 28, § 1º ICVM 472)

4.2.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN ou pela CVM. (Art. 29, § 3º ICVM 472)

4.3. A ADMINISTRADORA, na qualidade de proprietária fiduciária dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, deverá gerir e administrar o FUNDO em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Capítulo 3 anterior (Do Objeto e da Política do Fundo), e de acordo com o estabelecido na lei e no presente regulamento. (Art. 15, XIII ICVM 472)

4.4. A ADMINISTRADORA terá os mais amplos e gerais poderes para gerir e administrar os recursos e negócios do FUNDO, podendo para tanto contratar, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar os bens imóveis e, conforme o caso, os demais ativos

do FUNDO, inclusive títulos; promover o desdobro, parcelamento, unificação de imóveis, efetuar construções, demolições, aprovar projetos, firmar quaisquer contratos com terceiros, praticando ainda, livremente, quaisquer outros atos, inclusive transigir, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e execuções.

4.4.1. Os poderes de gestão supra referidos são outorgados à ADMINISTRADORA nos termos do presente regulamento, por força da lei e pelos QUOTISTAS, mediante a aquisição das quotas.

4.4.2. Na administração e condução dos negócios do FUNDO, a ADMINISTRADORA deverá atuar de maneira proba, responsável e leal, devendo transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam ser alcançados em decorrência de sua condição. (Art. 33, § 2º ICVM 472)

4.5. Além das obrigações impostas por lei, inclusive nos artigos 30 e 32 da ICVM 472, compete à ADMINISTRADORA, no exercício de suas funções:

- I. representar o FUNDO, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- II. receber e gerir todos os recursos e rendimentos do FUNDO;
- III. praticar os atos necessários para proteger os interesses e patrimônio do FUNDO;
- IV. contratar empresa responsável pela auditoria independente;
- V. contratar empresa responsável pela custódia de ativos financeiros;
- VI. indicar o diretor responsável pela supervisão da administração do FUNDO;
- VII. fazer publicar as demonstrações financeiras do FUNDO, na forma determinada pela CVM;
- VIII. responder pela evicção de direito, quanto aos imóveis alienados pelo FUNDO;
- IX. contratar profissionais ou empresa responsável pela avaliação dos bens a serem adquiridos ou que sejam integralizados ao FUNDO;
- X. contratar, caso entenda conveniente, empresa para distribuição das quotas no mercado;
- XI. contratar, caso entenda conveniente, empresas e profissionais encarregados de publicidade, marketing e divulgação do FUNDO;
- XII. contratar outros profissionais eventualmente necessários para o desenvolvimento das

atividades constantes do objeto do FUNDO, observado o disposto no Capítulo 8 deste Regulamento;

XIII. exercer seu direito de voto em participações societárias do FUNDO; e

XIV. solicitar a admissão das quotas à negociação em mercado organizado.

4.6. A ADMINISTRADORA deve: (Art. 32, ICVM 472)

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 ao Oficial de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no art. 7º da lei 8.668, de 25/06/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) Os registros dos QUOTISTAS e de transferência de quotas;
- b) Os livros de presença e atas da assembleia geral;
- c) A documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;
- d) Os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e
- e) Arquivo dos relatórios de auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes de QUOTISTAS (conforme abaixo definido) e dos profissionais

ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

- IV. 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 e às atividades do FUNDO;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na Cláusula 4.6.1 abaixo, até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo 14 deste regulamento (Das Informações e da Publicidade) e neste regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes deste regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XII. 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.

4.7. Pelos serviços de gestão e administração do FUNDO a ADMINISTRADORA receberá Taxa de Administração equivalente a **5,0%** (cinco por cento) ao ano sobre a receita bruta auferida pelo FUNDO, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de maio de 2013.

4.7.1. A remuneração da ADMINISTRADORA será paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da prestação de serviços, contra a respectiva fatura.

4.7.2. A ADMINISTRADORA poderá receber também taxa de desempenho, desde que aprovado pela assembleia geral.

4.7.3. – O método de cálculo da Taxa de Administração previsto no item 4.7 acima será aplicado mesmo que o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, conforme aprovado em Assembleia Geral com fundamento no § 4º do Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008.

4.8. A remuneração total de terceiros contratados pela ADMINISTRADORA, nos termos dos artigos 29 e 31 da ICVM 472, é equivalente a até R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valor este que será corrigido de acordo com os respectivos contratos de prestação de serviços. (Art. 15, XIV ICVM 472)

4.9. A ADMINISTRADORA poderá ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela assembleia geral. (Art. 37 ICVM 472)

4.10. Na hipótese de renúncia, a ADMINISTRADORA fica obrigada a: (Art. 37, § 1º ICVM 472)

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, 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, recebendo a remuneração correspondente.

4.10.1. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade. (Art. 37, § 8º ICVM 472)

4.10.2. A destituição da ADMINISTRADORA pela assembleia geral obedecerá às regras específicas, conforme disposto no Capítulo 6 (Da Assembleia Geral), adiante.

4.11. Caso a ADMINISTRADORA não cumpra a determinação acima, poderão os QUOTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas convocar tal assembleia, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. No caso de descredenciamento da ADMINISTRADORA, tal convocação caberá à CVM. (Art. 37, §2º ICVM 472)

4.12. Na hipótese de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante, nomeado pelo BACEN, convocar assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, do Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre eleição de nova instituição administradora.

4.12.1. Se, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data da publicação do ato da liquidação

extrajudicial no Diário Oficial da União, a assembleia geral não eleger nova administração, o BACEN nomeará nova instituição para a administração do FUNDO, devendo, a instituição liquidada, arcar com todos os custos de remuneração da nova administração.

4.13. Sem prejuízo das demais restrições legais, inclusive no Artigo 35 da ICVM 472, ou previstas neste regulamento, é vedado à ADMINISTRADORA, no exercício das funções de gestor do patrimônio do FUNDO e utilizando os recursos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos QUOTISTAS sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de quotas do FUNDO;
- VII. adquirir quotas do FUNDO para seu patrimônio ou qualquer outra finalidade;
- VIII. vender à prestação as quotas do FUNDO, salvo emissão de quotas em série e integralização via chamada de capital;
- IX. prometer rendimentos predeterminados aos QUOTISTAS;
- X. sem prejuízo do disposto no Capítulo 5 deste regulamento, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, o gestor ou o consultor especializado e os QUOTISTAS, entre o FUNDO e o Representante de QUOTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- XI. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste regulamento;
- XIII. 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;

XIV. realizar operações com derivativos; e

XV. praticar qualquer ato de liberalidade.

4.13.1. A vedação prevista no inciso XI da Cláusula 4.13 acima não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

4.13.2. As disposições previstas no inciso X da Cláusula 4.13 serão aplicáveis somente aos QUOTISTAS que detenham pelo menos 10% (dez por cento) das QUOTAS emitidas pelo FUNDO.

5. DO CONFLITO DE INTERESSES

5.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, o gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada, dos QUOTISTAS que representem metade, no mínimo, das quotas emitidas reunidos em assembleia geral. (Art. 34 ICVM 472)

5.2. As seguintes hipóteses são exemplos de conflito de interesses: (Art. 34, § 1º ICVM 472)

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, do gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, o gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, do gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no Capítulo 8 deste regulamento.

V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, do gestor, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

5.2.1. Consideram-se pessoas ligadas: (Art. 34, §2º ICVM 472)

- I. a sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, do gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, do gestor ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

5.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, ao gestor ou ao consultor especializado (Art. 34, §3º ICVM 472).

6. DA ASSEMBLEIA GERAL

6.1. As deliberações conjuntas dos QUOTISTAS serão tomadas em assembleia geral, realizada em local indicado pela ADMINISTRADORA ou por quem efetue a convocação.

6.2. A convocação da assembleia geral deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA.

6.2.1. O QUOTISTA ou grupo de QUOTISTAS que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas do FUNDO e o Representante dos Quotistas também poderão requerer à ADMINISTRADORA a convocação de assembleia geral, mediante comunicação por escrito, indicando as matérias a serem incluídas na ordem do dia, caso em que a ADMINISTRADORA deverá realizar tal convocação em até 30 (trinta) dias, contados da comunicação efetuada.

6.2.2. Decorrido o prazo acima sem que a ADMINISTRADORA tenha efetuado a convocação solicitada, o QUOTISTA ou grupo de QUOTISTAS que detenha(m) no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas do FUNDO e o Representante dos Quotistas poderão convocar diretamente a assembleia, obedecidas as normas deste regulamento.

6.3. A As assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias de cotistas do Fundo poderão ser convocadas mediante comunicação escrita a ser enviada aos Cotistas, por correio ou por correspondência eletrônica (e-mail) para os cotistas que possuem endereço eletrônico cadastrado no Administrador e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos do parágrafo segundo, do artigo 10, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”) ~~6.3- assembleia geral será convocada por meio de correspondência encaminhada a cada QUOTISTA, devendo a ADMINISTRADORA disponibilizar, na mesma data de convocação,~~

~~todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleia geral (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora de mercado organizado em que as quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, se for o caso.~~

6.3.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia, bem como a ordem do dia e a indicação do local onde o QUOTISTA pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral.

6.3.2. Nas convocações para assembleias gerais ordinárias e para a nomeação de Representante dos quotistas, deverá ser observado o previsto no §1º e §2º, respectivamente, do artigo 19-A da Instrução CVM 472.

6.4. A primeira convocação da assembleia geral deverá ser feita: (Art. 19, §3º ICVM 472)

- 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.

6.4.1. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas ou o Representante dos Quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. (Art. 19, §4º ICVM 472)

6.4.2. O pedido de que trata a Cláusula 6.4.1 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária. (Art. 19, §5º ICVM 472)

6.4.3. O percentual de que trata a Cláusula 6.4.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de QUOTISTAS na data de convocação da assembleia geral.

6.5. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de QUOTISTAS.

6.6. Os QUOTISTAS poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (e-mail), observado o disposto neste regulamento. (Art. 22, parágrafo único ICVM 472)

6.7. Para fins do disposto neste regulamento, considera-se o correio eletrônico (e-mail) uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os QUOTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal. (Art. 62 ICVM 472)

6.7.1. O envio de informações por meio eletrônico previsto na Cláusula 6.7 acima será outorgado pelo QUOTISTA à ADMINISTRADORA em termo próprio anexo ao Boletim de Subscrição, no ato de subscrição das quotas ou encaminhado individualmente ao QUOTISTA.

6.8. Independentemente das formalidades previstas para sua convocação, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os QUOTISTAS, desde que respeitados os demais requisitos constantes deste regulamento.

6.9. A ADMINISTRADORA poderá optar por promover as deliberações mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, inclusive por meio de comunicação eletrônica (e-mail), dirigida por ela a cada um dos QUOTISTAS, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

6.10. Compete privativamente à assembleia geral: (Art. 18 ICVM 472)

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- II. alterar o regulamento do FUNDO;
- III. destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e escolha de seu substituto;
- IV. autorizar a ADMINISTRADORA a efetuar emissão de novas quotas;
- V. apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de novas quotas ou adquiridos pelo FUNDO, elaborado de acordo com o Anexo I deste regulamento (Art. 12 ICVM 472);
- VI. aprovar a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VII. aprovar a dissolução e liquidação do FUNDO;
- VIII. determinar à ADMINISTRADORA a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do regulamento do FUNDO, ouvida previamente a consultoria especializada, se houver;
- IX. eleger e destituir o(s) Representante(s) dos Quotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovar a alteração do mercado em que as quotas são admitidas à negociação;

- XI. aprovar a aquisição dos ativos previstos na Cláusula 3.4 deste regulamento;
- XII. aprovar a possibilidade de subscrição e integralização de quotas em bens e direitos ao patrimônio do FUNDO;
- XIII. aprovar a prazo máximo para a integralização ao patrimônio do FUNDO de bens e direitos oriundos de subscrição de quotas; (Art. 15, XX ICVM 472)
- XIV. determinar as regras e prazos para chamadas de capital, se houver; (Art. 15, XXIV ICVM 472)
- XV. aprovar a cobrança de taxa de desempenho, se houver; e (Art. 15, IV ICVM 472)
- XVI. determinar a medida específica a ser tomada pela ADMINISTRADORA caso o FUNDO não se enquadre na regra de isenção do Imposto de Renda, de que trata a Lei nº 11.033, de 21/12/2004;
- XVII. aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses, observadas as disposições do Capítulo 5 deste Regulamento;
- XVIII. alterar a taxa de administração; e
- XIX. alterar o prazo de duração do FUNDO.

6.10.1. A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item supra, denominada "ordinária" deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação acerca de outros temas, desde que incluídos na ordem do dia.

6.11. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos QUOTISTAS presentes, ressalvado o disposto na Cláusula 6.12 abaixo, cabendo a cada quota 1 (um) voto.

6.12. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, XVII e XVIII da Cláusula 6.10 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos QUOTISTAS presentes e que representem:

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

6.12.1. Os percentuais de que trata a Cláusula 6.12 acima deverão ser determinados com base no número de QUOTISTAS indicados no registro de quotistas na data de convocação da assembleia geral, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.13. Nas deliberações das assembleias gerais a cada quota corresponderá um voto, não sendo computados os votos em branco.

6.14. A assembleia geral poderá, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos QUOTISTAS ("Representantes dos QUOTISTAS"), com as seguintes atribuições:

- I. fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas quotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta 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 quotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos Representantes de Quotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V à Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à

deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

6.14.1. Somente poderão exercer as funções de Representante dos Quotistas pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser QUOTISTA do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função na instituição administradora ou em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

6.14.2. Compete ao Representante de QUOTISTAS já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos QUOTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

6.14.3. A eleição dos Representantes de QUOTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos QUOTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

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

6.14.4. A função de Representante dos QUOTISTAS é indelegável, e deve ser exercida no exclusivo interesse do FUNDO, sendo os Representantes dos QUOTISTAS eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral que deliberar sobre a aprovação das

demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

6.14.5. Os Representantes de QUOTISTAS podem solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora, e devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos QUOTISTAS.

6.14.6. A ADMINISTRADORA é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos QUOTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o relatório de que trata o inciso VI da Cláusula 6.14 acima. Os pareceres e opiniões dos Representantes de QUOTISTAS deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA 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 a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

6.14.7. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de QUOTISTAS podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

6.15. As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, eleito por aclamação, e secretariada por pessoa indicada pela ADMINISTRADORA.

6.15.1. Caberá ao presidente da assembleia geral:

- I. examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- II. examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembleia geral (enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado);
- III. dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- IV. suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado; e
- V. encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembleia geral.

6.15.2. Dos trabalhos e deliberações da assembleia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá também ser em forma de arquivo magnético e ser elaborada na forma de sumário dos

fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas.

6.15.3. A ata da assembleia geral será lavrada pelo secretário, devendo ser assinada pelo presidente, e levada a registro no registro de títulos e documentos. Poderá a assembleia geral deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

6.15.4. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante deste regulamento, deverão ser tomadas pela ADMINISTRADORA as providências necessárias para seu registro, inclusive perante a CVM.

6.16. O QUOTISTA deve exercer o direito de voto no interesse do FUNDO. Não poderão votar nas Assembleias Gerais:

- I. a ADMINISTRADORA ou o gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou do gestor;
- III. empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o QUOTISTA, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. o QUOTISTA cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

6.16.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 6.16 acima quando: (Art. 24, parágrafo segundo ICVM 472)

- I. os únicos QUOTISTAS forem as pessoas mencionadas na Cláusula 6.16 acima;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais QUOTISTAS, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12, da Instrução CVM 472.

6.17. Somente poderão votar na assembleia geral os QUOTISTAS inscritos no "Registro de

Quotistas" na data da convocação da assembleia geral, seus representantes legais ou procuradores constituídos, observados os termos deste regulamento. (Art. 22 ICVM 472)

6.18. Os QUOTISTAS poderão ser representados por seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, observadas as disposições constantes na legislação aplicável.

6.18.1. Será facultado a qualquer QUOTISTA remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à ADMINISTRADORA que o anexe à convocação feita por carta.

6.18.2. O pedido de procuração encaminhado pela ADMINISTRADORA mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (Art. 23 ICVM 472)

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar ao QUOTISTA o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os QUOTISTAS.

6.18.3. É facultado a qualquer QUOTISTA que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração aos demais QUOTISTAS, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

6.18.4. A ADMINISTRADORA que receber a solicitação de que trata a Cláusula 6.18.3 acima, deverá mandar, em nome do QUOTISTA solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

6.18.5. Na hipótese prevista na Cláusula 6.18.3 acima, a ADMINISTRADORA pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os QUOTISTAS solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.18.6. É vedado à ADMINISTRADORA:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata a Cláusula 6.18.3; acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de QUOTISTAS; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na Cláusula 6.18.5 acima.

6.18.7. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA, em nome de QUOTISTAS, serão arcados pelo FUNDO. (Art. 23, § 5º ICVM 472)

6.18.8. Os QUOTISTAS que estiverem em débito para com FUNDO estarão impedidos de participar de qualquer deliberação ou exercer qualquer função a ele relativo, inclusive Representante dos Quotistas.

7. DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

7.1. Respeitado o disposto na Cláusula 6.19, o regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de aprovação em Assembleia Geral nos seguintes casos:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução na taxa de administração ou da taxa de performance.

7.1.1. No caso da alínea I e II da Cláusula 7.1 acima, deverá ser providenciada pela ADMINISTRADORA, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, a necessária comunicação aos QUOTISTAS, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), nos termos deste regulamento. A alteração referida no item III da Cláusula 7.1 acima deve ser imediatamente comunicada aos QUOTISTAS.

7.2. A alteração do regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com inteiro teor das deliberações e do regulamento consolidado do FUNDO. (Art. 17 ICVM 472)

8. DOS SERVIÇOS FACULTATIVOS

8.1. A ADMINISTRADORA, consoante com o disposto no art. 31 da Instrução CVM 472, e às despesas do FUNDO, poderá, se entender conveniente ao FUNDO, contratar os seguintes serviços facultativos:

- I. instituição responsável para a distribuição de QUOTAS;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do FUNDO;

III. empresa especializada para administrar as locações e a comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como, a exploração do direito de superfície destes imóveis;

IV. formador de mercado para as QUOTAS do FUNDO.

8.1.1. Os serviços indicados nos incisos I a III da Cláusula 8.1 acima podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

8.2. Os pareceres técnicos preparados pela consultoria especializada ficarão à disposição dos QUOTISTAS, na sede da ADMINISTRADORA.

8.2.1. O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

8.2.2. É vedado à ADMINISTRADORA, ao gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as QUOTAS.

8.2.3. A contratação de partes relacionadas à ADMINISTRADORA, ao gestor e consultor especializado do FUNDO para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral.

9. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO

9.1. O FUNDO possui, atualmente, o total de 355.000 (trezentas e cinquenta e cinco mil) quotas, correspondentes às frações ideais do patrimônio do FUNDO, cada uma no valor de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais), dividida em 3 (três) séries de 1 (uma) única emissão.

9.1.1. O valor de cada quota não varia entre as séries, alterando-se apenas o montante de quotas que serão objeto de colocação em cada uma das séries, sendo estipulado o seu montante mediante proporção entre número de quotas total da emissão e o valor total da emissão.

9.1.2. Os QUOTISTAS que subscreverem cada uma das séries não terão direito de preferência à aquisição das séries subsequentes.

9.1.3. Nas futuras emissões, a serem realizadas pelo FUNDO, os QUOTISTAS subscritores das emissões antecedentes terão direito de preferência.

9.1.4. O direito de preferência deverá ser manifestado à instituição administradora, mediante carta registrada ou correio eletrônico (*e-mail*), indicando a quantidade de quotas que se pretende

subscrever, no prazo de 5 (cinco) dias após a publicação de edital de oferta no jornal indicado para divulgação de informações do FUNDO. Após este prazo, a subscrição de novas quotas pelos QUOTISTAS já existentes deverá seguir a ordem cronológica de preferência, juntamente com os demais interessados.

9.1.5. O preço das quotas e quantidade de quotas, para futuras emissões, será definido conforme EVEF — Estudo de Viabilidade Econômico Financeira, especialmente preparado para este fim, e realizado por empresa ou profissional capacitado a tanto, e que deverá ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral e posterior registro de distribuição pela CVM.

10. DAS QUOTAS

10.1. As quotas corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, e serão, após a devida autorização da CVM, registradas escrituralmente pela instituição financeira prestadora de tais serviços e contratada para este fim, Banco Itaú S/A, para fins de controle de sua propriedade pelos QUOTISTAS, bem como para realização dos procedimentos de transferência por ocasião das cessões.

10.1.1. Os registros escriturais serão feitos pelo número inteiro de quotas pertencentes ao QUOTISTA, conforme os registros do FUNDO. Não há limite máximo de quotas para a subscrição por um mesmo QUOTISTA, desde que atendidas e mantidas as condições de enquadramento fiscal estabelecidas pela Lei nº 9.779/99, ou seja, não poderá deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas, pessoa que participe como incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa ligada.

10.1.2. Caso tal limite acima seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas. (Art. 15, XIX ICVM 472)

10.2. A emissão, subscrição e integralização de quotas, em futuras emissões, serão efetuadas de acordo com os termos, condições e valor estipulados pela instituição administradora e informados no processo de registro de distribuição na CVM.

10.3. Poderá ocorrer a subscrição parcial de quotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400, de 29/12/2003 e deste regulamento. (Art. 13 ICVM 472)

10.3.1. Na hipótese acima, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de quotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário que seja objeto do FUNDO. (Art. 13, § 1º ICVM 472)

10.3.2. Caso o valor mínimo referido acima não seja alcançado, a ADMINISTRADORA deverá imediatamente adotar as medidas necessárias com vistas ao cancelamento da oferta, com a

consequente devolução aos subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes. (Art. 13, § 2º ICVM 472)

10.4. A emissão de quotas dividida em séries tem o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos QUOTISTAS.

10.5. No ato de subscrição das quotas, o subscritor assinará a lista ou boletim individual de subscrição, que serão autenticados pela instituição administradora, ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas, contendo nome e qualificação do subscritor, autorização e termo de uso de correio eletrônico (e-mail), número e série de quotas subscritas e preço de emissão e valor total integralizado, discriminados por série de quotas subscritas, se for o caso.

10.6. As quotas serão, ainda, escrituradas junto à instituição financeira habilitada a este fim, Banco Itaú S/A, após prévia autorização da CVM, e registradas junto à BOVESPA, para que todas suas negociações secundárias se deem naquele ambiente, propiciando cotações conforme a realidade das transações efetuadas e transferência segura da sua propriedade.

10.6.1. A instituição financeira responsável pela escrituração das quotas, contratada para este fim, Banco Itaú S/A, enviará periodicamente aos QUOTISTAS um extrato contendo as informações econômicas referentes àquele período, bem como as eventuais alterações da quantidade de quotas por eles detidas.

10.7. Fica estipulado, ainda, que não haverá a cobrança de qualquer espécie de taxa para ingresso dos investidores ao FUNDO, sendo exigida apenas, para a subscrição primária, uma quantidade mínima de 100 (cem) quotas por subscritor.

10.8. Para os fins de serem cumpridas as exigências legais de enquadramento fiscal do FUNDO, fica vedada a aquisição ou a manutenção da propriedade, isoladamente ou em conjunto, de mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas, pelo empreendedor, construtor, incorporador ou loteador ligados aos empreendimentos adquiridos ou desenvolvidos pelo FUNDO, bem como pelas pessoas a eles ligadas, direta ou indiretamente.

11. DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

11.1. Os rendimentos auferidos pelo FUNDO dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

11.2. Ressalvada a hipótese em que a retenção de tais resultados seja necessária, constituindo recursos voltados para atender aos objetivos do FUNDO para fazer face aos novos investimentos

ou despesas correntes, a ADMINISTRADORA promoverá a distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados positivos auferidos.

11.3. O cálculo do resultado será procedido de acordo com as normas regulamentares da CVM.

11.4. A distribuição dos rendimentos do FUNDO será efetuada mensalmente aos QUOTISTAS, dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias após o período de recebimento das mesmas pelo FUNDO.

11.4.1. O pagamento aos QUOTISTAS será feito conforme os registros existentes junto à entidade responsável pela escrituração, Banco Itaú S/A, e mediante depósito em conta corrente indicada pelos mesmos.

11.4.2. A distribuição somente ocorrerá após o efetivo recebimento dos rendimentos advindos dos bens e direitos do FUNDO, bem como pagos os encargos e despesas de competência do período e provisionadas as incidências tributárias futuras a eles correspondentes.

12. DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

12.1. Os encargos do FUNDO consistem em: (Art. 47 ICVM 472)

- I. remuneração da ADMINISTRADORA, inclusive a taxa de desempenho, se houver;
- 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 QUOTISTAS, inclusive comunicações aos QUOTISTAS previstas neste Regulamento;
- IV. gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que 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 relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV da Cláusula 8.1 acima;
- 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 da ADMINISTRADORA no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral;
- XI. taxa de custódia;
- XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIII. despesas com registro de documentos em cartório;
- XIV. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; e
- XV. honorários e despesas relacionadas à atividade de Representante de Quotistas.

12.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas na Cláusula 12.1 acima devem correr por conta da ADMINISTRADORA.

12.3. No caso de renúncia da ADMINISTRADORA, seu descredenciamento ou liquidação, as despesas necessárias para sua substituição serão também de responsabilidade da ADMINISTRADORA. Já na hipótese de destituição, as despesas correspondentes caberão ao FUNDO.

13. DO EXERCÍCIO E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

13.1. O exercício para fins legais e fiscais tem início no dia 1º de janeiro e término no dia 31 de dezembro de cada ano, coincidindo, assim, com o ano calendário.

13.2. Compete à ADMINISTRADORA manter a escrituração contábil do FUNDO destacada da sua própria.

13.3. As demonstrações financeiras do FUNDO serão elaboradas levando-se em conta a natureza dos empreendimentos imobiliários em que serão investidos os recursos, bem como as normas contábeis específicas que venham a ser expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

14. DAS INFORMAÇÕES E DA PUBLICIDADE

14.1. Caberá à ADMINISTRADORA efetuar as comunicações impostas pela legislação e por este regulamento, bem como de qualquer ato ou fato relevante que seja relativo ao FUNDO, e deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

14.1.1. A ADMINISTRADORA deverá divulgar as informações referidas neste Capítulo em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, devendo mantê-las disponíveis aos QUOTISTAS em sua sede.

14.1.2. A ADMINISTRADORA deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida na Cláusula 14.1.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos.

14.1.3. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos QUOTISTAS por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

14.2. A ADMINISTRADORA deverá prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14.2.1. A ADMINISTRADORA deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública

de novas quotas.

14.3. A ADMINISTRADORA deve disponibilizar aos QUOTISTAS 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, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de quotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

14.4. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III da Cláusula 14.3 acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da ADMINISTRADORA, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as quotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14.5. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao QUOTISTA;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;

- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do gestor ou da ADMINISTRADORA;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de QUOTAS do FUNDO;
- XI. cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas QUOTAS;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de quotas; e
- XIII. emissão de quotas do FUNDO.

14.5.1. A divulgação de informações referidas neste Capítulo XIV deve ser feita na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede.

14.5.2. A ADMINISTRADORA deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida na Cláusula 14.5.1 acima, enviar as informações referidas Cláusula 14.2 ao mercado organizado em que as quotas 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.

14.6. Cumpre à ADMINISTRADORA zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

14.6.1. Salvo a regra prevista na Cláusula 10.1.1 acima, não existem outros critérios ou limites para a subscrição de quotas por um mesmo investidor. Todavia a ADMINISTRADORA realizará os

melhores esforços para manter, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores e, caso esse número se torne inferior, a ADMINISTRADORA se obriga a informar imediatamente os QUOTISTAS mediante publicação de fato relevante e convocação de assembleia geral, nos termos da Cláusula das Cláusulas 14.5 e seguintes deste Regulamento.

14.6.2. As quotas do FUNDO serão avaliadas periodicamente, pelo menos uma vez por exercício social, conforme os critérios técnicos contidos na NBR - 5.676 / 90 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e na NB- 502/89 (INMETRO), respeitando-se, ainda, para os fins de apresentação dos demonstrativos, as regras contábeis específicas editadas pela CVM.

14.6.3. Quando da subscrição das quotas, os QUOTISTAS receberão os documentos a seguir discriminados:

- (i) exemplar deste regulamento;
- (ii) documento em que constem:
 - (a) as taxas e/ou despesas que tenham sido arcadas pelo QUOTISTA;
 - (b) nome do jornal indicado para divulgar as informações do FUNDO; e
 - (c) nome do auditor independente;
- (iii) exemplar do prospecto;
- (iv) recibo de subscrição;
- (v) termo de autorização e uso de correio eletrônico (*e-mail*); e
- (vi) breve histórico da ADMINISTRADORA.

15. ALTERAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

15.1. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos do Imposto de Renda em relação a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas.

15.2. A isenção se aplica inclusive aos rendimentos decorrentes de aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e quotas de

Fundos de Investimento Imobiliário negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

15.3. Não obstante, para os quotistas pessoas físicas, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO não se sujeitam ao IRRF nem são incluídos na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas, desde que (i) o quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de quotas emitidas pelo FUNDO e suas quotas lhe deem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, (ii) as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e (iii) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

15.4. Não há qualquer garantia ou controle por parte da ADMINISTRADORA que garanta a manutenção dos requisitos necessários à concessão da isenção descrita nas Cláusulas 15.1 e 15.2 acima.

16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Com ressalva das hipóteses decorrentes da lei, o FUNDO somente entrará em dissolução e consequente liquidação se assim decidido pela assembleia geral, nos termos do quórum especialmente determinado.

16.1.1. Em tal caso, a ADMINISTRADORA operará como liquidante, devendo ser remunerada por tais serviços.

16.1.2. A liquidação será operada mediante alienação total dos bens integrantes do patrimônio do FUNDO naquela data, atendendo os limites mínimos de valores estipulados em avaliação especialmente feita para este fim, procedendo-se, ato seguinte, à distribuição do total arrecadado, bem como de quaisquer outros valores monetários pertencentes ao FUNDO, na proporção das quotas detidas pelos QUOTISTAS.

16.1.3. Os QUOTISTAS poderão adquirir os bens integrantes do patrimônio do FUNDO em condições de igualdade com as ofertas de mercado, sem qualquer direito de preferência.

16.1.4. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório 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. (Art. 50 ICVM 472)

16.1.5. Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) O termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos QUOTISTAS, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere a Cláusula 17.1.4 acima, acompanhada do relatório do auditor independente.

16.2. Os anexos a este regulamento constituem parte integrante e inseparável do presente regulamento, e em caso de divergência entre o previsto neste regulamento e em qualquer de seus anexos, prevalecerão as disposições do regulamento.

16.3. As partes elegem o foro da comarca de São Paulo-SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventual dúvida ou controvérsia decorrente deste regulamento.

São Paulo, ____ de abril de 2021.

Fernando Ferreira da Silva Telles

Rubens dos Reis Andrade

ANEXO I

I. ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

- 1.** Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, com descrição da experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados;
- 2.** Identificação do imóvel objeto da avaliação;
- 3.** Identificação do FII e de seu administrador;
- 4.** Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.

II. ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

- 1.** Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;
- 2.** Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;
- 3.** Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- 4.** Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

5. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;
6. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;
7. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
8. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
9. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos;
10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

III. ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

12. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;
13. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;
14. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências da ICVM 472;
15. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo Administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;
16. Indicação das Quotas que detenha no Fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.