

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

30 SET 2014 1101533

ARQUIVADA CÓPIA EM REGISTRO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

3º RTD-RJ-Reg. nº 1101533
Emolumentos R\$ 993,64
Distribuidor R\$ 20,65
PMCMV/Mutua/Acoterj R\$ 30,99
Fetj/Funderj/Funperj/FunerPen 337,82
Total R\$ 1.383,30



REGULAMENTO DO

JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

24 DE SETEMBRO DE 2014

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II - FUNDO, PÚBLICO ALVO E PRAZO DE DURAÇÃO	8
CAPÍTULO III - OBJETO DO FUNDO	9
CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	9
CAPÍTULO V - ADMINISTRADOR E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	24
CAPÍTULO VI - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR	24
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	26
CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO.....	27
CAPÍTULO IX - QUOTAS E SUA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO.....	30
CAPÍTULO X – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	35
CAPÍTULO XII - ASSEMBLEIA GERAL.....	39
CAPÍTULO XIII - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	44
CAPÍTULO XIV - PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	44
CAPÍTULO XV - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	46
CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	49
ANEXO I - SUPLEMENTO	52
ANEXO II – FATORES DE RISCO.....	55

30 SET 2014 11 01 53 33

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO



30 SET 11 01533

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

Os termos e expressões em letra maiúscula empregados neste Regulamento, no singular ou plural, a menos que expressamente previsto de forma diversa, terão os significados a eles atribuídos a seguir:

- (i) **Administrador:** será a Geração Futuro Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM através do ato declaratório nº 6.819 de 17 de maio de 2002, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 -12º andar, Grupo 1201 B, Bairro Centro, CEP 20010-010, responsável pela administração e controladoria do Fundo.
- (ii) **Assembleia Geral:** significa o órgão máximo de deliberação do Fundo formado por todos os Quotistas inscritos no livro de Registro de Quotistas ou na conta depósito, conforme o caso, 3 (três) dias antes da data fixada para sua realização, e desde que tais Quotistas se encontrem adimplentes com sua obrigação de integralizar as Quotas por eles subscritas.
- (iii) **Ativo Alvo:** significa a fração ideal de até 45% das Unidades Alvo que será objeto de destinação dos recursos da primeira emissão do Fundo, parte das quais será destinada à venda e parte à locação.
- (iv) **Ativos:** são os Ativos Imobiliários (inclusive o Ativo Alvo) e Ativos de Liquidez, quando mencionado em conjunto;
- (v) **Ativos Imobiliários:** são os bens e direitos que podem ser explorados pelo Fundo em conformidade com a Política de Investimentos e que consistem em quaisquer imóveis, em fase de construção ou prontos, ou direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, imóveis residenciais, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas ou hotéis;
- (vi) **Ativos de Liquidez:** são os ativos nos quais o Fundo poderá aplicar os recursos que não estiverem aplicados no Ativo Alvo ou em Ativos Imobiliários, quais sejam:
 - (i) títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;
 - (ii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha com

3

baixo risco de crédito, incluindo as letras de crédito imobiliário e letras hipotecárias; (iii) quotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos públicos ou em ativos de baixo risco de crédito; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários. Os Ativos de Liquidez deverão ter liquidez diária ou compatível com as necessidades de caixa do Fundo.

- (vii) **Boletim de Subscrição:** significa o instrumento pelo qual os Quotistas assumem a obrigação de integralizar determinado número de Quotas do Fundo.
- (viii) **Capital Comprometido:** é o valor total subscrito pelos Quotistas do Fundo.
- (ix) **CETIP:** é a CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 7º (parte), 10º e 11º andares, Centro, CEP 20031-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91.
- (x) **Chamada de Capital:** significa cada notificação a ser enviada pelo Administrador aos Quotistas, por meio de correspondência com Aviso de Recebimento e/ou correspondência eletrônica, com solicitação de aporte de recursos no Fundo, de acordo com prazos, condições e procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento e no Regulamento.
- (xi) **Compromisso de Investimento:** significa o “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento”, que será assinado por cada investidor na data de subscrição de suas Quotas e/ou Novas Quotas, o qual regulará os termos e condições para integralização das Quotas pelo Quotista.
- (xii) **Contrato de Distribuição:** o contrato de distribuição pública de Quotas da primeira emissão do Fundo a ser celebrado entre o Fundo e o Distribuidor até a data de início da distribuição pública das Quotas da primeira emissão do Fundo.
- (xiii) **Contrato de Gestão Financeira:** significa o contrato firmado com o Gestor Financeiro, no qual são estabelecidos seus direitos e obrigações.
- (xiv) **Contrato de Gestão Imobiliária:** significa o contrato firmado com o Gestor Imobiliário, no qual são estabelecidos seus direitos e obrigações.
- (xv) **Contrato(s) de Locação:** são os contratos a serem firmados entre o Fundo e os locatários de algumas Unidades Alvo.

- (xvi) **CVM:** significa a Comissão de Valores Mobiliários.
- (xvii) **Data de Registro:** data de concessão do registro automático de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos da regulamentação em vigor.
- (xviii) **Dia Útil:** qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional ou na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xix) **Distribuidor:** a Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.397.672/0002-80, na qualidade de instituição intermediária responsável pela distribuição pública das Quotas.
- (xx) **Empreendedor:** é a **Aveiro Incorporações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05502-001 inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 08.274.761/0001-43, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº 3522690380-9.
- (xxi) **Empreendimento:** é o empreendimento “triple A” de uso misto, que será desenvolvido pelo Empreendedor em imóvel localizado na Av. Magalhães de Castro, nas proximidades do Shopping Cidade Jardim, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, composto principalmente por apartamentos residenciais, apartamentos para hotel, conjuntos de escritórios e um *shopping center*.
- (xxii) **Fundo:** O JHSF Tower Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
- (xxiii) **Gestor Financeiro:** É a Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.397.672/0002-80, cujas obrigações e responsabilidades estão descritas neste Regulamento e no Contrato de Gestão Financeira.
- (xxiv) **Gestor Imobiliário:** É a JHSF Gestão de Investimentos Ltda., sociedade inscrita com CNPJ sob nº 07.311.643/000103, cujas obrigações e responsabilidades estão descritas neste Regulamento e no Contrato de Gestão Imobiliária.
- (xxv) **ICVM 400:** significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

5

- (xxvi) **ICVM 409:** significa a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
- (xxvii) **ICVM 472:** significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
- (xxviii) **ICVM 476:** significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
- (xxix) **Investidores Qualificados:** investidores assim definidos nos termos do artigo 109 da ICVM 409 e do artigo 4º da ICVM 476.
- (xxx) **Laudo de Avaliação:** é o laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I da ICVM 472.
- (xxxi) **Novas Quotas:** significam as Quotas do Fundo emitidas após a subscrição da primeira emissão de Quotas realizada pelo Fundo.
- (xxxii) **Oferta:** toda e qualquer distribuição pública primária de Quotas que venha a ser realizada pelo Fundo, seja em regime de esforços restritos de colocação e dispensada de registro perante a CVM, nos termos da ICVM 476, ou registrada perante a CVM, conforme regulada pela ICVM 400.
- (xxxiii) **Partes Relacionadas:** significam as pessoas que atenderem a um dos seguintes requisitos: (i) qualquer pessoa em que o Administrador, Gestor Financeiro ou Gestor Imobiliário detenha participação que represente 10% (dez por cento) ou mais, direta ou indiretamente, do capital social; (ii) qualquer pessoa física ou jurídica que detenha participação que represente 10% (dez por cento) ou mais, direta ou indiretamente, do capital social do Administrador, Gestor Financeiro ou Gestor Imobiliário; (iii) qualquer pessoa jurídica em que as pessoas mencionadas no inciso (ii) acima detenham participação societária equivalente ou superior a 10% (dez por cento), direta ou indiretamente; e (iv) quaisquer pessoas jurídicas de cujo capital as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iii) acima participem com participação equivalente ou superior a 10% (dez por cento), direta ou indiretamente.
- (xxxiv) **Período de Investimento:** período de 42 (quarenta e dois) meses contados da Data de Registro, dentro do qual as Chamadas de Capital poderão ser realizadas,

observado o disposto no Capítulo IX deste Regulamento.

- (xxxv) **Preço de Integralização:** corresponde ao preço de emissão de cada Quota, acrescido de eventual correção monetária, conforme definido no respectivo Suplemento e/ou Boletim de Subscrição.
- (xxxvi) **Primeira Emissão:** é a primeira emissão de Quotas do Fundo, que será distribuída nos termos da ICVM 476, nos termos no item 9.3 adiante.
- (xxxvii) **Quotas:** significam as quotas emitidas pelo Fundo e representativas do seu patrimônio, escriturais e nominativas.
- (xxxviii) **Quotistas:** significam os titulares de Quotas.
- (xxxix) **Quotista Inadimplente:** tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento.
- (xl) **Regulamento:** significa o presente instrumento, elaborado, registrado e aprovado, em conformidade com as normas em vigor, em especial as editadas pela CVM, que regulamenta o funcionamento do Fundo e demais matérias nele contempladas.
- (xli) **Remuneração do Gestor Imobiliário:** corresponde à remuneração devida ao Gestor Imobiliário em contraprestação ao serviço de consultoria imobiliária, conforme estabelecida no Capítulo VII deste Regulamento e no Contrato de Gestão Imobiliária.
- (xlii) **Remuneração do Gestor Financeiro:** corresponde à remuneração devida ao Gestor Financeiro em contraprestação ao serviço de consultoria financeira, conforme estabelecida no Capítulo VII deste Regulamento e no Contrato de Gestão Financeira.
- (xliii) **Reserva de Contingências:** Conforme definido no item 14.4.
- (xliv) **Taxa de Administração:** corresponde à taxa devida pela administração do Fundo gestão da sua carteira de Ativos e demais serviços prestados ao Fundo na forma deste Regulamento.
- (xlv) **Termo de Adesão:** significa o “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”, a ser assinado por cada Quotista no ato da primeira subscrição de Quotas.

- (xlv) **Unidades Alvo:** são as unidades do Empreendimento que o Fundo pretende adquirir com os recursos da Primeira Emissão, quais sejam: as unidades autônomas destinadas a apartamentos residenciais, apartamentos para hotel e conjuntos de escritórios, não abrangendo, portanto, a unidade *shopping center*. A área total privativa das Unidades Alvo será de aproximadamente 68.000 m² (sessenta e oito mil metros quadrados).

CAPÍTULO II - FUNDO, PÚBLICO ALVO E PRAZO DE DURAÇÃO

- 2.1. **Fundo.** O JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo regido pelo presente Regulamento, pela Lei Federal nº. 8.668, de 25 de junho de 1993, pela ICVM 472, pela ICVM 409 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 2.2. **Público Alvo.** A Primeira Emissão de Quotas do Fundo, realizada nos termos da ICVM 476, é destinada a receber, com exclusividade, recursos de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados no âmbito da Oferta. Cada investidor deverá subscrever Quotas no valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). O Fundo poderá admitir investidores do público em geral, que não se enquadrem como Investidores Qualificados, caso o Fundo apresente Prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.
- 2.2.1. Considerando que a Oferta de Quotas da Primeira Emissão do Fundo é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e que será distribuída com esforços restritos, o Fundo fica dispensado: (i) da elaboração de Prospecto; e (ii) da publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; (iii) elaboração de Laudo de Avaliação para integralização de Quotas em bens e direitos, para a hipótese prevista no item 9.8.4.
- 2.2.2. A perda posterior da qualidade de Investidor Qualificado, após a entrada no Fundo, não acarreta a exclusão do Quotista.
- 2.3. **Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.
- 2.4. **Garantia.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor Financeiro, do Gestor Imobiliário ou de qualquer instituição

pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor Financeiro ou Gestor Imobiliário ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO III - OBJETO DO FUNDO

- 3.1. **Objeto.** O Fundo tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Quotas em médio a longo prazo, conforme a Política de Investimentos, preponderantemente pelo investimento em empreendimentos imobiliários de natureza residencial e não residenciais, notadamente, no Ativo Alvo e complementarmente nos Ativos de Liquidez.
- 3.2. O Fundo poderá, ainda, investir, conforme deliberações da Assembleia Geral, em imóveis em fase de construção ou prontos, ou direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, imóveis residenciais, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas ou hotéis, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica (*built to suit*) ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação e direito de superfície dessas unidades.

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1. **Objetivos.** O objetivo do Fundo é proporcionar ganho aos seus Quotistas mediante:
- (a) exploração do Ativo Alvo e demais imóveis ou direitos reais cuja propriedade e/ou direitos reais integrem o patrimônio do Fundo, mediante a celebração de Contratos de Locação, cessão de uso, *built to suit* ou de qualquer outra forma de exploração legalmente permitida;
 - (b) alienação da propriedade de parte dos Ativos Alvo e/ou dos demais Ativos Imobiliários que eventualmente venham a integrar seu patrimônio, com realização de lucro;
 - (c) aumento do valor patrimonial das Quotas do Fundo, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas

Quotas no mercado de valores mobiliários;

- (d) recebimento de juros, lucros ou qualquer outra forma de retorno financeiro sobre os títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo ou da negociação de tais valores mobiliários no mercado.

4.2. **Ativos Imobiliários.** Exceto para a aquisição do Ativo Alvo, a aquisição de outros Ativos Imobiliários pelo Fundo deverá ser aprovada pela Assembleia Geral.

4.3. **Ativos de Liquidez.** O Gestor Financeiro deverá adquirir os Ativos de Liquidez para integrar o patrimônio do Fundo, observados os seguintes requisitos:

- (i) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com a instituição de regime fiduciário; e
- (ii) em relação às letras hipotecárias (LH) e letras de crédito imobiliário (LCI), tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.

4.3.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários ou nos Ativos de Liquidez acima identificados, ou sejam necessárias para prover liquidez ao Fundo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor Financeiro, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado-se o seguinte: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou (ii) quotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) possuir classificação de risco pelo menos igual a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's.

4.3.2. Caso o Gestor Financeiro verifique que os Ativos de Liquidez não serão suficientes para cobrir as despesas e encargos do Fundo, deverá comunicar ao Gestor Imobiliário e o Administrador para que realizem Chamada de Capital, nos termos deste Regulamento.

4.3.3. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os

seguintes eventos: a) pagamento de taxa de administração do Fundo; b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio; c) investimentos em novos Ativos e; d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

4.3.4. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em títulos e/ou valores mobiliários, o Administrador deverá firmar contrato de custódia de tais ativos, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

4.4. O Fundo poderá realizar investimento em outros Ativos previstos no art. 45 da ICVM 472, mediante aprovação de sua aquisição por maioria dos presentes pela Assembleia Geral.

4.5. **Regra de Autonomia.** As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos Quotistas, por meio de Assembleia Geral, estão expressamente previstas neste Regulamento, em especial no item 12.1, ficando as demais a cargo exclusivo do Administrador, do Gestor Financeiro e do Gestor Imobiliário, conforme suas competências, inclusive os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(a) negociar, contratar, e praticar quaisquer atos relativos à gestão e manutenção dos Ativos Imobiliários ;

(b) adquirir, alienar ou renegociar os Ativos de Liquidez;

(c) alienar o Ativo Alvo em condições a serem estabelecidas ou mais favoráveis;

(d) locar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive a qualquer um de seus Quotistas, empreendedores e/ou terceiros, sob a condição de que em tais contratos prevaleçam as condições de mercado, restando resguardados os interesses do Fundo e de sua massa condominial geral e observadas as demais regras definidas neste Regulamento, bem como os critérios definidos juntamente com o Representante de Quotistas, se for o caso; e

- (e) ceder e/ou transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação e/ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio da securitização de créditos imobiliários.

4.6. **Alienação de Ativos.** Caberá ao Gestor Imobiliário, determinar quais os Ativos Imobiliários do Fundo serão destinados à venda, independentemente de convocação da Assembleia Geral. Os rendimentos auferidos com a venda de parte dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo, distribuídos aos Quotistas, ou destinados a reinvestimentos no Ativo Alvo, conforme necessidade de caixa do Fundo verificada pelo Administrador ou pelo Gestor Imobiliário.

4.6.1. O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Quotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Somente na hipótese de a referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

4.7. **Derivativos.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, de forma que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

4.7.1. **Limites de Concentração.** A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Administrador em comum acordo com o Gestor Financeiro e com o Gestor Imobiliário, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo, sendo que o Regulamento não estabelece nenhum critério de concentração específico.

4.8. **Limitação à subscrição.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Quotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira..

4.8.1. Não obstante o disposto no item 4.8 acima:

- (i) Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, são isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos às pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação

exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas, não sendo concedido, contudo, ao Quotista pessoa física titular de Quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

- (ii) A propriedade de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o Fundo decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

4.8.2. Não caberá ao Administrador qualquer forma de acompanhamento ou comunicação aos Quotistas com relação à propriedade de Quotas emitidas pelo Fundo por eles detida de forma a evitar os impactos mencionados nos incisos "i" e "ii" do item 4.8.1, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Quotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

4.8.3. O Administrador não será responsável pelos impactos mencionados nos incisos "i" e "ii" do item 4.8.1, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Quotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

4.9. **Alteração da Política de Investimentos**. O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente Regulamento.

4.10. **Representante de Quotistas**. O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos Quotistas, até o limite de 3 (três), nomeados pela Assembleia Geral, os quais não receberão qualquer remuneração do Fundo, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas, observados os seguintes requisitos:

- (i) ser Quotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Quotista;

(j) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor Financeiro ou Gestor Imobiliário ou no controlador do Administrador, Gestor Financeiro ou Gestor Imobiliário, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

(k) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

4.10.1. A Assembleia Geral que deliberar a nomeação do representante de Quotistas deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

4.10.2. Poderá o Administrador ou o Gestor Imobiliário, quando achar conveniente, consultar o representante dos Quotistas em qualquer negociação do Fundo que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

4.11. O Administrador não será responsável por adotar qualquer medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Quotistas.

CAPÍTULO V - ADMINISTRADOR E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

5.1. **Administrador.** O Fundo é administrado pelo Administrador, conforme estabelecido neste Regulamento, tudo sem prejuízo das atribuições do Gestor Financeiro e Gestor Imobiliário, na forma deste Capítulo VII.

5.1.1. **Poderes.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar, em conjunto com o Gestor Imobiliário e mediante sua prévia aprovação, todas as operações imobiliárias e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo previstos no item 3.1 acima, tais como adquirir, alienar, locar, ceder, transmitir, receber e exercer todos os direitos inerentes aos bens e direitos que integrarão o patrimônio do Fundo, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções. O Administrador tem, ainda, amplos e gerais poderes para, isoladamente, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos financeiros pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, porém, sempre observadas as

limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

5.2. **Outros Prestadores de Serviço.** Em conformidade com o disposto na ICVM 472, o Administrador, em nome e a expensas do Fundo, contratou ou pretende contratar:

- (a) empresa especializada para realização das atividades de custódia de ativos, caso aplicável, e escrituração de Quotas do Fundo;
- (b) o Distribuidor para promover a distribuição de Quotas do Fundo objeto da Primeira Emissão;
- (c) nos termos do art. 31, I e II da ICVM 472, consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo e empresa especializada para administrar as locações de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, sendo certo que referidos serviços podem ser prestados pelo próprio Gestor Imobiliário, ou empresas a ele ligadas ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados;
- (d) o Auditor Independente para realização de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e demais atividades previstas neste Regulamento e no Contrato de Auditoria;
- (e) empresas especializadas, selecionadas pelo Gestor Imobiliário, a serem contratadas para o exercício das seguintes atividades: (i) administração predial: abrangendo as atividades de recepção, manutenção, limpeza, vigilância, manobrista, cobrança de condomínio e demais atividades afins; (ii) prospecção de locatários e/ou compradores para os Ativos Alvo: englobando a atividade de corretagem, intermediação de negócios, elaboração de materiais de publicidade, verificação e organização de documentos, entre outras; (iii) administração dos Contratos de Locação: elaboração, análise e acompanhamento dos Contratos de Locação, relacionamento com locatários, com respectivo controle sobre pagamentos de impostos, taxas e despesas de condomínio, garantias e seguros relacionados aos Ativos Imobiliários; (iv) exploração dos estacionamentos, dos edifícios, centros comerciais, shopping centers, e quaisquer outros empreendimentos imobiliários cujos direitos reais

integrem o patrimônio do Fundo; e (v) construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; sendo certo que referidos serviços podem ser prestados por empresas ligadas ao Gestor Imobiliário ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

(f) registro e negociação em bolsa

5.2.1. Caso os serviços indicados no item 5.2 acima sejam prestados diretamente pelo Gestor Imobiliário e/ou por sociedade de seu conglomerado econômico, tal contratação considerará os parâmetros praticados pelo próprio mercado, em condições semelhantes às quais seriam contratadas com terceiros, observado o quanto disposto nos itens “xi” e “xxxviii” dos Fatores de Risco.

5.2.2. O Administrador será responsável pela execução direta ou contratação de terceiros, a expensas do Fundo, para prover ao Fundo os serviços de escrituração de Quotas e de tesouraria, tais como:

- (i) abertura e movimentação de contas bancárias, em nome do Fundo;
- (ii) recebimento de recursos quando da emissão ou integralização das quotas, e pagamento quando da amortização das quotas ou liquidação do Fundo;
- (iii) recebimento de dividendos e quaisquer outros rendimentos; e
- (iv) liquidação financeira de todas as operações do Fundo.

5.2.3. O Administrador responderá pelos prejuízos que causar aos Quotistas, relativos aos serviços descritos nos incisos do *caput* deste artigo, quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

5.2.4. **Gestor Financeiro**: O Gestor Financeiro é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Administrador outorga ao Gestor Financeiro amplos e gerais poderes para gerir os Ativos de Liquidez, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos Ativos de Liquidez, adquirir e alienar Ativos de Liquidez, transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à gestão dos Ativos de Liquidez, observadas as limitações impostas pelo

Regulamento, decisões tomadas por Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

5.2.5. O Gestor Financeiro será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral.

5.2.6. O Gestor Financeiro poderá renunciar ao seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Quotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

5.2.7. Nas hipóteses de renúncia do Gestor Financeiro, o Gestor Imobiliário poderá assumir suas funções ou o Administrador convocará Assembleia Geral, para que seja eleito o novo gestor do Fundo. O Gestor Financeiro permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo ou 90 (noventa) dias contados a partir da comunicação de renúncia, o que ocorrer primeiro.

5.2.8. **Gestor Imobiliário.** O Gestor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Gestor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas a Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Gestor Imobiliário nos termos do Contrato de Gestão Imobiliária e do presente Regulamento, as seguintes atribuições:

- (i) assessorar o Administrador, planejando e orientando todos os negócios imobiliários a serem efetuados pelo Fundo;
- (ii) coordenar a venda da parcela do Ativo Alvo destinada à venda, conforme Política de Investimento do Fundo, contratando corretores, empresas de promoção e publicidade e tomando todas as demais medidas necessárias, no melhor interesse do Fundo e seus Quotistas.
- (iii) sem prejuízo da contratação de outros profissionais especializados e às expensas do Fundo para neste sentido auxiliar o Gestor Imobiliário no desempenho de tais atividades, acompanhar os contratos de locação, built-

to-suit, de cessão de uso de espaço das lojas e espaços comerciais e quaisquer outros contratos por meio dos quais o Fundo explore os direitos reais integrantes de seu patrimônio, abrangendo: (a) a prospecção e aprovação dos potenciais locatários ou ocupantes dos imóveis, sendo que eventual comissão de intermediação será paga pelo Fundo ao intermediador; (b) verificação de sua idoneidade jurídica e capacidade financeira; (c) a negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação, a cessão parcial de direito de uso de espaço comercial e aos demais tipos contratuais eventualmente utilizados; (d) a supervisão da elaboração dos contratos de locação, *built-to-suit*, cessão parcial de direito de uso de espaço comercial e outros tipos contratuais, segundo padrão definido pelo Gestor Imobiliário para cada um dos empreendimentos imobiliários explorados; (e) análise e supervisão da aprovação de garantias contratuais; (f) indicação da contratação da administradora imobiliária responsável pelo acompanhamento do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos de locação, *built-to-suit*, cessão parcial de direito de uso de espaço comercial, bem como e se for o caso, nas escrituras declaratórias de normas gerais, nas convenções de condomínio, nos regimento e/ou regulamentos internos e estatutos de associação de lojistas dos empreendimentos em que se situem os imóveis explorados pelo Fundo; (g) sugestão ao Administrador sobre a tomada de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir os contratos de exploração dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como para defender os interesses do Fundo;

- (iv) Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários, caso seja deliberado pela Assembleia Geral a emissão de Novas Quotas para investimento em novos Ativos Imobiliários;
- (v) Acompanhamento de cada investimento imobiliário realizado pelo Fundo, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro do Empreendimento;
- (vi) Selecionar, de comum acordo com o Administrador, empresa especializada para acompanhamento de obra do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) detidos pelo Fundo;

- (vii) Indicar e/ou aprovar de empresa de administração imobiliária dos edifícios, centros comerciais, estacionamentos e shoppings centers cujos direitos integrem o patrimônio do Fundo, por si ou por empresas por ela contratadas;
- (viii) Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes neste Regulamento e nos seus anexos;
- (ix) Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos imóveis, empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários cujos direitos reais integrem a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (x) Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de Chamadas de Capital vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, conforme necessário, para cumprimento do cronograma estabelecido, com pelo menos 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência em relação à data necessária para o cumprimento de obrigações assumidas pelo Fundo;
- (xi) Indicar empresa especializada que será responsável pela elaboração de Laudos de Avaliação dos Ativos Imobiliários, quando necessário;
- (xii) Preparar e entregar ao Fundo, relatórios de investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- (xiii) Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo;
- (xiv) Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Gestão Imobiliária;
- (xv) Sugerir ao Administrador modificações no Regulamento;
- (xvi) Propor a convocação de Assembleia Geral de Quotistas.

5.2.9. O Gestor Imobiliário poderá renunciar ao seu cargo mediante comunicação

por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Quotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*. O Gestor Imobiliário permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo, estipulando-se para tanto, o limite máximo de 90 (noventa) dias.

5.2.9.1. Caso o prazo de 90 (noventa) dias estipulado no item 5.2.9 acima decorra sem que seja eleito novo gestor imobiliário, ocorrerá a suspensão de todos os negócios que estavam sendo conduzidos ou orientados pelo Gestor Imobiliário. Adicionalmente, o Administrador convocará Assembleia Geral para deliberar sobre:

- (i) a indicação e eleição, pelos cotistas, de novo gestor imobiliário para o Fundo;
- (ii) caso não seja eleito novo gestor imobiliário, a liquidação do Fundo.

5.2.10. Eventual destituição sem justa causa do Gestor Imobiliário deverá ser deliberada em Assembleia e lhe comunicado com 60 (sessenta) dias de antecedência, aplicando-se o disposto na o art. 603 do Código Civil.

5.3. O Gestor Financeiro e o Gestor Imobiliário agirão com completa autonomia e independência um em relação ao outro, não havendo qualquer relação de solidariedade entre eles, ficando cada um responsável pelas atividades, atos e decisões tomadas, nos limites do presente Regulamento e dos respectivos contratos de prestação de serviços.

5.4. **Renúncia, Descredenciamento ou Destituição do Administrador.** O Administrador deixará de administrar e gerir o Fundo, conforme o caso, nas seguintes hipóteses:

- (i) Renúncia à administração, hipótese em que deverá enviar um aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada um dos Quotistas, e comunicar tal fato, imediatamente, à CVM;
- (ii) Descredenciamento pela CVM; e

(iii) Destituição decidida pela Assembleia Geral.

- 5.4.1. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM do Administrador, o Administrador se obriga: (i) a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral para eleição de seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis 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 no Cartório de Títulos e Documentos, salvo se em caso de descredenciamento, a CVM tenha nomeado administrador temporário até a eleição de nova administração.
- 5.4.2. Caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral no prazo ora indicado, será facultada aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.
- 5.4.3. Caso a Assembleia Geral de que trata este artigo: (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador; ou (ii) não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre a substituição do Administrador ou sobre a liquidação antecipada do Fundo ou, ainda (iii) a instituição administradora nomeada pela Assembleia Geral não tome posse no prazo de 30 (trinta) dias, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.
- 5.4.4. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da ICVM 472.

CAPÍTULO VI - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

- 6.1. **Obrigações do Administrador.** Sem prejuízo de outras obrigações descritas neste Regulamento, incluem-se entre as obrigações do Administrador:
- (i) Administrar os Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos 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 podem ser dados 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; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, durante o prazo de duração do Fundo e por 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo ou o término de procedimento eventualmente relacionado à instauração de processo administrativo, o que ocorrer por último: (a) a documentação relativa às operações do Fundo; (b) os registros dos Quotistas e das operações de transferência de Quotas; (c) o livro de atas de Assembleias Gerais de Quotistas do Fundo; (d) o livro de presença de Quotistas nas Assembleias Gerais de Quotistas do Fundo; (e) os demonstrativos contábeis do Fundo; (f) o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; (g) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da ICVM 472;
- (iv) Sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor Financeiro e Gestor Imobiliário, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) Receber dividendos, bonificações e quaisquer rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (vi) Custear, às suas expensas, salvo deliberado de forma diferente pela Assembleia Geral, 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, em conta própria ou em conta cliente, caso não seja contratado prestador de serviço de custódia para o Fundo;
- (viii) Pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação, sem prejuízo da cobrança de indenização, caso a multa seja decorrente de inadimplemento de obrigação de terceiros;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;
- (x) Exercer ou diligenciar para que sejam exercidos pelo Gestor Financeiro e Gestor Imobiliário, nos termos descritos neste Regulamento, todas as suas atribuições na forma deste Regulamento e dos respectivos contratos;
- (xi) Elaborar e divulgar as demonstrações contábeis e outros documentos/informações exigidos nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (xii) Cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiii) Cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento, entregando a cada Quotista, gratuitamente, um exemplar deste Regulamento;
- (xiv) Submeter à aprovação da Assembleia Geral qualquer situação de conflito de interesses de que venha a ter conhecimento, inclusive relacionada à sua própria atuação ou atuação do Gestor Financeiro ou Gestor Imobiliário, exceto em relação ao conflito mencionado nos itens “xi” e “xxxviii” dos Fatores de Risco.
- (xv) Contratar os prestadores de serviço do Fundo e manter atualizado junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xvi) Transferir ao Fundo qualquer benefício e/ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

- (xvii) 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;
- (xviii) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (xix) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; e
- (xx) Disponibilizar e manter a disposição dos Quotistas, em sua sede e/ou em seu endereço eletrônico www.gerafuturo.com.br as informações relativas ao Fundo de interesse dos Quotistas.

6.2. **Vedações.** É vedado ao Administrador, quando estiver no exercício específico de suas funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando 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 próprio Fundo;
- (vii) Vender à prestação as Quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) Prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;

- (ix) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e qualquer empreendedor sem a prévia aprovação em Assembleia de Quotistas ou que não tenha sido condição inicial da constituição do Fundo, declaradas neste Regulamento;
- (x) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM 472;
- (xii) 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;
- (xiii) Realizar operações com derivativos; e
- (xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

6.2.1. A vedação prevista no item (x) não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.2.2. É vedado, ainda, ao Administrador, valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas do Fundo.

6.3. **Exercício do Direito de Voto.** O Gestor Financeiro adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a sua atuação, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Quotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor Financeiro, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no *website* do Gestor Financeiro, no seguinte endereço:
<http://www.brasilplural.com/site/content/files/PoliticaExercicioDireitoVoto.pdf>.

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- 7.1. **Remuneração.** Pelos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento, o Administrador fará jus a uma Taxa de Administração e o Gestor Financeiro e o Gestor Imobiliário farão jus à Remuneração dos Gestores, conforme termos e condições descritos neste Capítulo.

Taxa de Administração. Caberá ao Administrador a Taxa de Administração correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

- 7.1.1. **Remuneração do Gestor Financeiro e do Gestor Imobiliário.** Da Taxa de Administração será descontada a remuneração do Gestor Financeiro e do Gestor Imobiliário e será paga observado o quanto disposto no item 7.3.

- 7.2. A Taxa de Administração e a Remuneração do Gestor Financeiro e do Gestor Imobiliário serão apuradas e provisionadas diariamente, e pagas mensalmente a cada um deles, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de recursos no Fundo e levará em consideração um ano civil de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

- 7.3. As remunerações devidas respectivamente ao Administrador, ao Gestor Financeiro e ao Gestor Imobiliário serão pagas diretamente pelo Fundo a cada um dos prestadores de serviços, observado que o Administrador poderá determinar que prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador recebam parcelas da Taxa de Administração, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

- 7.4. **Remuneração de outros prestadores de serviço.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, em consenso com o Gestor Financeiro e com o Gestor Imobiliário, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela ICVM 472 e expressamente previstas no item 8.1 para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

- 7.4.1. A remuneração do Auditor Independente não está incluída na Taxa de Administração e será definida em contrato específico a ser firmado entre o Fundo e o Auditor Independente, limitando-se, no máximo, a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) por ano corrigidos anualmente pela variação positiva do IGPM.
- 7.5. **Taxa de Performance**. Adicionalmente à Remuneração do Gestor Imobiliário, o Gestor Imobiliário fará jus a uma Taxa de Performance a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos mensais das Quotas do Fundo.
- 7.5.1. Uma vez realizadas distribuições de rendimentos e amortizações de Quotas que correspondam a 100% (cem por cento) do valor de emissão das Quotas, corrigido pela variação acumulada do IGP-M no período entre a data da integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 10% (dez por cento) ao ano, pagamentos de distribuições de rendimentos e amortizações de Quotas subsequentes pelo Fundo deverão ser distribuídos na proporção de 90% (noventa por cento) para os Quotistas e 10% (dez por cento) para o Gestor Imobiliário. Caso as distribuições de rendimentos e amortizações de Quotas excedam 100% (cem por cento) do valor de emissão das Quotas, corrigido pela variação acumulada do IGP-M no período entre a data da integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 20% (vinte por cento) ao ano, pagamentos de distribuições de rendimentos e amortizações de Quotas subsequentes deverão ser realizados na proporção de 80% (oitenta por cento) para os Cotistas e 20% (vinte por cento) para o Gestor Imobiliário.
- 7.5.2. A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 02 (dois) Dias Úteis após cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data da primeira integralização de Quotas do Fundo, e (ii) sempre que houver amortização de Quotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do Fundo e paga semestralmente.
- 7.5.3. Na hipótese de renúncia ou destituição do Gestor Imobiliário, os valores devidos a título de Taxa de Performance serão pagos proporcionalmente ao período em que permaneceu no cargo.

CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO

8.1. **Encargos do Fundo.** Constituirão encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração, Remuneração do Gestor Financeiro e do Gestor Imobiliário e Taxa de Performance;
- (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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações e publicações aos Quotistas previstas neste Regulamento;
- (iv) Gastos da distribuição primária de Quotas, incluindo valores gastos com a estruturação da oferta, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) Honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda ou locação dos imóveis que componham seu patrimônio, incluindo aqueles gastos diretos e indiretos para desenvolvimento do empreendimento imobiliário, inclusive com a contratação de construtora;
- (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 e III do art. 31 da ICVM 472;
- (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;

- (x) Gastos inerentes à constituição do Fundo, sua fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Quotistas;
- (xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) Gastos decorrentes de avaliações, obrigatórias, nos termos da ICVM 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no item 14.1, (i), deste Regulamento;
- (xiii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Quotista, se for o caso.

8.1.1. Independentemente de ratificação pela Assembleia Geral de Quotistas, as despesas previstas no item 8.1 incorridas pelo Administrador ou pelo Distribuidor anteriormente à constituição do Fundo ou ao seu registro na CVM, serão passíveis de reembolso pelo Fundo, desde que efetivamente comprovadas e incorridas nos 6 (seis) meses anteriores à data da concessão do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

8.2. **Taxa de Ingresso**. Na Primeira Emissão não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Quotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral que deliberar sobre as novas emissões.

8.3. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na ICVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

8.4. Após a integralização das Quotas da Primeira Emissão, sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Quotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de Novas Quotas ou chamada de capital, mediante aumento do valor patrimonial das Quotas do Fundo.

CAPÍTULO IX - QUOTAS E SUA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO

- 9.1. **Características das Quotas**. As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, são de uma única classe e conferem aos seus titulares direito de voto nas Assembleias de Quotistas do Fundo, correspondendo cada Quota a um voto, sem prejuízo das restrições de voto previstas neste Regulamento.
- 9.1.1. Para a Primeira Emissão o Fundo não cobrará taxa de ingresso ou de saída dos investidores que subscreverem Quotas.
- 9.1.2. Todas as Quotas terão forma nominativa, serão escriturais e mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, servindo o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Quotas, como comprovante da propriedade e a quantidade de Quotas detidas pelos Quotistas, conforme registros do Fundo.
- 9.1.3. Todas as Quotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortizações em igualdade de condições.
- 9.1.4. As Quotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor será o correspondente à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Quotas emitidas e em circulação, na data de apuração do valor das Quotas.
- 9.2. **Quotistas**. Os Quotistas do Fundo:
- (i) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
 - (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Quotas que subscrever.
- 9.3. **Primeira Emissão**. A primeira emissão de Quotas do Fundo terá o valor estabelecido no suplemento, Anexo I do presente Regulamento, e as Quotas terão valor inicial unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais).

9.3.1. A Primeira Emissão será realizada sob regime de esforços restritos de colocação, nos termos da ICVM 476.

9.3.2. Os recursos captados na Primeira Emissão serão destinados para a aquisição do Ativo Alvo.

9.4. **Subscrição Parcial.** O Fundo somente iniciará suas atividades após a subscrição do volume mínimo das Quotas de Primeira Emissão do Fundo indicado no suplemento ou prospecto, conforme a característica da oferta. O suplemento ou prospecto deverá indicar como os recursos serão aplicados em caso de subscrição parcial.

9.4.1. Caso não seja subscrito o volume mínimo da Oferta, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos Quotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas Quotas em moeda corrente, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

9.5. **Novas Emissões.** As emissões de Novas Quotas somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que também deverá deliberar sobre o preço e as condições de emissão, observado o quorum estabelecido neste Regulamento para aprovação de emissões de Novas Quotas. Novas emissões poderão ser realizadas nos termos da ICVM 476 ou ICVM 400, neste caso, desde que cumpridos os requisitos da referida norma para distribuição das Quotas.

9.5.1. **Direito de Preferência.** Os Quotistas não terão direito de preferência para subscrever e integralizar Novas Quotas.

9.6. **Oferta.** As Quotas da Primeira Emissão serão objeto de Oferta realizada pelo Distribuidor a Investidores Qualificados, sendo permitida a procura de até 75 (setenta e cinco) Investidores Qualificados, observado que as Quotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados,

nos termos da ICVM 476.

- 9.6.1. A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, antes da data de encerramento estabelecido no suplemento ou prospecto, em se verificando a subscrição de Quotas em valor, no mínimo, correspondente ao valor mínimo estabelecido no suplemento ou prospecto, conforme o caso.
- 9.6.2. A distribuição de Novas Quotas será realizada na forma prevista na ICVM 476 ou na ICVM 400, neste último caso mediante prévio registro da oferta na CVM, conforme vier a ser definido pela Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão das Novas Quotas.
- 9.7. **Subscrição.** As Quotas deverão ser subscritas dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da Oferta, prorrogáveis por igual período a critério do Administrador, na forma da ICVM 476. As Quotas relativas à Primeira Emissão que não forem subscritas no prazo ora indicado serão canceladas pelo Administrador.
- 9.7.1. No ato de subscrição das Quotas do Fundo representativas do patrimônio inicial e/ou no ato de subscrição de eventuais Novas Quotas, o subscritor (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de Quotas e/ou de Novas Quotas por ele subscritas através da assinatura do Compromisso de Investimento; e (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente (a) das disposições contidas no Compromisso de Investimento e neste Regulamento; (b) de que a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (c) de que as Quotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 9.8. **Integralização de Quotas.** As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, observados os procedimentos e condições específicas descritas neste Capítulo e no Compromisso de Investimento.
- 9.8.1. O Administrador, de acordo com instruções do Gestor Imobiliário, realizará Chamadas de Capital mediante envio de comunicação aos Quotistas sobre a necessidade de aportes de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos respectivos

Compromissos de Investimento.

- 9.8.2. Observados os limites estabelecidos neste Regulamento no que diz respeito a despesas e encargos do Fundo, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital, caso seja necessário o aporte de recursos no Fundo para pagamento de despesas e encargos.
- 9.8.3. Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar as Quotas correspondentes àquela Chamada de Capital, no prazo máximo de 12 (doze) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital, de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.
- 9.8.4. As Quotas serão integralizadas em moeda corrente nacional por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento em ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, não sendo permitida integralização em bens e direitos, exceto pelo Empreendedor, que, caso não se atinja o volume mínimo das Quotas de Primeira Emissão, poderá integralizar parte dos Ativos Alvo, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total de Quotas subscritas na Primeira Emissão.
- 9.8.5. O procedimento para integralização de Quotas descrito neste item 9.8 e respectivos parágrafos será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelos Quotistas tenham sido integralizadas, o que deverá ocorrer no Período de Investimento.
- 9.8.6. Caso o Administrador deixe de chamar todo o capital subscrito, as Quotas subscritas e eventualmente não integralizadas até o término do Período de Investimento serão canceladas pelo Administrador. O Administrador poderá cancelar Quotas subscritas e não integralizadas antes do término do Período de Investimento, caso tenha motivos razoáveis para acreditar que o capital subscrito e não integralizado é excessivo.
- 9.9. **Inadimplência dos Quotistas**. Caso algum Quotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de Quotas e/ou Novas Quotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento (o "**Quotista Inadimplente**"), o Quotista Inadimplente ficará, automaticamente e de pleno direito, constituído em mora, sujeitando-se: (i) ao pagamento de seu débito atualizado pela variação positiva do

IPCA, *pro rata temporis*, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e de uma multa equivalente a: 5% (cinco por cento) sobre o débito corrigido, em caso de atraso de até 10 (dez) dias e de 10% (dez por cento) se o atraso for superior a 10 (dez) dias; (ii) se tornará responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo; e (ii) terá os direitos políticos e patrimoniais referentes a todas as Quotas por ele subscritas suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

- 9.9.1. Se o Administrador realizar pagamento de rendimentos, amortização ou resgate de Quotas aos Quotistas do Fundo em período em que um Quotista estiver inadimplente, os valores referentes ao rendimento, amortização ou resgate devidos ao Quotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Quotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Quotista Inadimplente, a título de rendimento, amortização ou resgate de suas Quotas.
- 9.9.2. Independentemente do disposto no artigo acima e a seu único critério, o Administrador poderá optar por alienar as Quotas de titularidade de qualquer Quotista Inadimplente, se este estiver inadimplente por prazo superior a 30 (trinta) dias sendo que o comprador assumirá a obrigação original de integralização, permanecendo com o Quotista Inadimplente original, a obrigação de pagamento dos encargos de mora descritos acima.
- 9.9.3. O produto da alienação das Quotas do Quotista Inadimplente será usado para abater seu débito com o Fundo, sendo que o montante que sobejar o valor total do débito lhe será devolvido.
- 9.10. **Negociação de Quotas**. As Quotas, após integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP, observado que, quando distribuídas nos termos da ICVM 476, as Quotas somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados em mercado regulamentado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição.
- 9.10.1. Caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de Quotas nesse mercado, assegurar a condição de Investidor Qualificado do adquirente de Quotas.

9.10.2. As Quotas do Fundo poderão ser negociadas privadamente pelos Quotistas do Fundo, competindo ao proponente adquirente de Quotas do Fundo que não seja um Quotista, previamente ao seu ingresso, declarar a sua condição de Investidor Qualificado, bem como firmar os documentos listados no item 9.7.1, acima.

9.10.3. Caso um Quotista pretenda alienar suas Quotas a terceiros e/ou outros Quotistas antes do pagamento do montante total do Preço de Integralização das Quotas objeto da alienação, tal operação somente será válida se: (i) o novo titular das Quotas assumir integralmente as obrigações previstas no Compromisso de Investimento em nome do Quotista alienante; e (ii) o Quotista alienante permanecer solidariamente responsável com o Quotista adquirente pela integralização do valor total remanescente do Capital Comprometido, renunciando o Quotista alienante ao benefício de ordem, bem como ao direito de exoneração.

CAPÍTULO X – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. **Distribuição de Resultados.** A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador. A Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, podendo a observância de tal prazo ser dispensada por unanimidade, desde que todos os Quotistas compareçam à Assembleia.

10.1.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou quotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidação, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, reservas, provisões e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

10.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados, bem como a Reserva de Contingência, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de

dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, sendo certo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

- 10.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Quotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de que trata o item 10.1 retro, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.
- 10.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Quotas do Fundo inscritos como Quotistas nas contas de depósito das Quotas no fechamento do último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição dos rendimentos e que estejam adimplentes com suas obrigações de integralização das Quotas até aquela data.
- 10.2. **Amortização e Resgate.** Não haverá resgate de Quotas, a não ser pelo término do prazo de duração e liquidação do Fundo.
- 10.2.1. As Quotas do Fundo poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, em iguais condições aos Quotistas, com exceção ao Quotista Inadimplente.
- 10.2.2. O Administrador promoverá amortizações parciais e/ou total das Quotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo Ativo alienado.
- 10.2.3. Para fins de amortização de Quotas do Fundo, será considerado o valor da Quota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Quota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Quotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

- 10.2.4. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia não útil, na praça em que é sediado o Administrador, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no dia anterior ao do pagamento.
- 10.2.5. Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

CAPÍTULO XI – LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- 11.1. **Liquidação.** O Fundo poderá ser liquidado mediante deliberação de seus Quotistas em Assembleia Geral, na ocorrência das seguintes hipóteses:
- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o disposto no item 12.1, (vi), e 12.1.5;
 - (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários do Fundo;
 - (iii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, em que a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
 - (iv) na hipótese prevista no item 5.2.10 deste Regulamento.
- 11.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- 11.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

11.3. A liquidação dos ativos do Fundo será feita por meio de uma das formas a seguir:

- (i) venda dos Ativos de Liquidez em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado para aqueles Ativos de Liquidez admitidos à negociação em tais mercados;
- (ii) venda, por meio de transações privadas, dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; ou
- (iii) na impossibilidade dos eventos descritos acima, entrega dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos de Liquidez aos Quotistas, mediante deliberação da Assembleia Geral.

11.3.1. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Quotistas, o Administrador promoverá o encerramento do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 11.1 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

11.3.2. Não sendo possível a liquidação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez do Fundo por meio das formas previstas neste artigo, será convocada Assembleia Geral para deliberar sobre a solução a ser adotada.

11.3.3. Na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para liquidação dos Ativos do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Quotistas.

11.3.4. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem os Ativos do Fundo, os ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um

condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Quotas detidas por cada titular sobre o valor total das Quotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador, o Gestor Financeiro, o Gestor Imobiliário e o custodiante estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

11.3.5. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Quotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Quotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Quotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

11.3.6. Caso os titulares das Quotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no item acima, esta função será exercida pelo titular de Quotas que detenha o maior número de Quotas em circulação que não seja um Quotista Inadimplente.

11.3.7. O custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 60 (sessenta) dias corridos, contados da notificação referida no item 11.3.5 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Quotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XII - ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Compete exclusivamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força deste

Regulamento:

- (i) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, até 120 (cento e vinte dias) após o término do exercício social, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) Alterar este Regulamento;
- (iii) Deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador, do Gestor Financeiro e do Gestor Imobiliário e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição de Novas Quotas do Fundo, bem como acerca das condições para sua emissão e distribuição, inclusive preço de emissão;
- (v) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou eventual transformação do Fundo;
- (vi) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo nas hipóteses não previstas e disciplinadas no Regulamento;
- (vii) Deliberar quanto à alteração do mercado em que as Quotas do Fundo são admitidas à negociação;
- (viii) Apreciar o Laudo de Avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização das Quotas do Fundo, se houver;
- (ix) Eleição e destituição do representante dos Quotistas de que trata o item 4.10 retro;
- (x) Deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, inclusive sobre o aumento de qualquer remuneração devida aos prestadores de serviço do Fundo, na forma deste Regulamento, inclusive Taxa de Administração e Remuneração do Consultor, ou qualquer alteração ao mecanismo para apuração destes valores;
- (xi) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, se for o caso;
e

(xii) Deliberar sobre as questões de Conflitos de Interesse.

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

12.1.2 A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo.

12.1.3 A convocação da Assembleia Geral será realizada mediante envio de carta registrada com aviso de recebimento (AR) emitida a cada um dos Quotistas, devidamente protocolada, ou recibo eletrônico de confirmação de recebimento, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo a convocação conter obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados.

12.1.4 Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas do Fundo.

12.1.5 As Assembleias Gerais de Quotistas poderão ser instaladas, em primeira convocação, com, no mínimo, a presença dos Quotistas detentores da maioria das Quotas subscritas do Fundo. Em segunda convocação, que poderá ocorrer no mesmo dia da primeira convocação, as Assembleias Gerais de Quotistas poderão ser instaladas com qualquer número de Quotistas.

12.2 **Deliberações.** As deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas serão tomadas pelo critério de maioria dos votos dos Quotistas presentes à Assembleia Geral, com cada Quota correspondendo a um voto, ressalvado o disposto no item abaixo, e observadas as hipóteses de restrição de voto previstas neste Regulamento.

12.2.1 Serão tomadas por deliberação dos Quotistas que representem maioria das Quotas emitidas as deliberações constantes no artigo 20 da ICVM 472.

- 12.2.2 A Assembleia Geral será presidida e secretariada por pessoas indicadas pelo Administrador e a ele vinculadas, que ao final da Assembleia Geral deverão lavrar ata no livro de atas das Assembleias Gerais de Quotistas contendo apreciação de matérias e respectivas aprovações, a qual deverá ser assinada pelo presidente e pelo secretário, sendo oponente a todos os Quotistas, presentes ou ausentes à Assembleia.
- 12.3 **Consulta Formal.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta registrada com aviso de recebimento (AR) ou correio eletrônico com aviso de recebimento dirigido pelo Administrador a cada Quotista.
- 12.3.1 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.
- 12.3.2 Os Quotistas terão o prazo indicado na carta consulta para manifestar seu voto, podendo também votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.
- 12.4 **Voto.** Na Assembleia Geral serão computados apenas os votos correspondentes às Quotas que tenham sido subscritas, desde que integralizadas nos termos, prazos e condições estabelecidos neste Regulamento, conforme o caso, assim como no Compromisso de Investimento, e que se encontrem depositadas na conta de depósito em nome dos referidos Quotistas até 8 (oito) dias antes da data fixada para sua realização, observado o disposto no item 9.9 retro.
- 12.4.1 Serão considerados qualificados para comparecer à Assembleia Geral ou para votar no processo de deliberação por consulta os representantes legais dos Quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.
- 12.4.2 Os Quotistas também poderão participar e votar na Assembleia Geral mediante conferência telefônica, hipótese em que deverão encaminhar ao Fundo confirmação do voto proferido em Assembleia Geral logo após o encerramento desta, ou votar mediante comunicação escrita ou correio eletrônico, desde que o aludido voto seja recebido pelo Administrador antes da Assembleia Geral.
- 12.4.3 O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Quotistas.

12.4.4 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

12.4.5 Não se aplica o disposto no item 12.4.4, acima quando:

- (i) Quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos item 12.4.4; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

12.5 **Pedido de procuração.** É facultado a qualquer Quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas solicitar a outorga de procuração pelos demais Quotistas do Fundo, através de pedido a ser enviado pelo Administrador, desde que obedecidos os requisitos do item 12.4.2.

12.5.1 O Administrador, após receber a solicitação de que trata o item 12.5, acima, encaminhará aos demais Quotistas, 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.

12.5.2 O Quotista que utilizar a faculdade prevista no item 12.4.5, acima, deverá informar o

Administrador do teor de sua proposta.

- 12.6 **Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Quotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

CAPÍTULO XIII - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

- 13.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo serem segregadas daquelas do Administrador, bem como do custodiante do Fundo.
- 13.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF, devendo observar a natureza dos Ativos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.
- 13.3. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.
- 13.4. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XIV - PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

- 14.1. O valor do patrimônio líquido do Fundo, constituído pela soma do disponível mais o valor da carteira, mais valores a receber, menos exigibilidades, será calculado diariamente considerando os critérios estabelecidos abaixo.
- 14.2. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:
- (i) Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da sua aquisição, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e

critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

- (ii) Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado do Custodiante; e
- (iii) Os Ativos de Liquidez que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

14.3. **Provisionamento.** Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

14.4. **Reserva de Contingências.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador poderá formar uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) lucro apurado conforme o regime de caixa, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

14.4.1. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei de Locações (Lei Federal nº. 8.245/91), a saber: (a) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis; (b) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (c) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (d) constituição de fundo de reserva dos condomínios.

14.4.2. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO XV - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. O Administrador deverá divulgar a todos os Quotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo.

15.2. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) Mensalmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês civil a que se referirem, as seguintes informações: (a) valor do patrimônio líquido do Fundo; e (b) valor patrimonial das Quotas e (c) a rentabilidade do período; (d) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (ii) Trimestralmente, no prazo de 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total de investimentos já realizados nos empreendimentos imobiliários, até sua conclusão e entrega;
- (iii) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Quotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da ICVM 472, o qual deverá conter,
 - (a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - (b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

- i. a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
- ii. as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
- iii. o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo.

(d) relação das obrigações contraídas no período;

(e) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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

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

- (v) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório elaborado pelo Gestor Financeiro e Gestor Imobiliário de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da ICVM 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente.

- (vi) Enviar a cada Quotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata da Assembleia Geral ou o resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (vii) Enviar a cada Quotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (viii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas.

15.2.1. As informações prestadas pelo Administrador ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

15.2.2. A publicação de informações referidas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.gerafuturo.com.br) e mantida disponível aos Quotistas em sua sede. Tais informações, exceto aquelas descritas nos incisos (vii), (viii) e (ix), deverão, ainda, ser enviadas ao mercado organizado em que as Quotas do Fundo sejam admitidas à negociação, e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.2.3. As atas, avisos e demais informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicados em jornal de grande circulação.

15.2.4. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Quotistas, em sua página na rede mundial de computadores (www.gerafuturo.com.br); e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Quotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- (i) Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (iii) Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Quotas, quando houver, nos prazos estabelecidos na ICVM 400;
- (iv) Fatos relevantes.

CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador e os Quotistas.

16.1. **Resolução de Conflitos.** Quaisquer controvérsias, litígios, dúvidas, disputas, conflitos, questões ou discrepâncias de qualquer natureza oriundas ou relacionadas ao, ou reguladas por este Regulamento ("Conflito"), envolvendo qualquer dos Quotistas, Gestor Financeiro, Gestor Imobiliário e/ou o Administrador ("Partes Envolvidas"), será resolvido por meio de arbitragem, a ser conduzida perante e administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara").

16.1.1. A arbitragem será realizada de acordo com as normas procedimentais da Câmara em vigor no momento da arbitragem ("Regulamento da Câmara").

16.1.2. A arbitragem caberá a um tribunal arbitral composto por três árbitros, preferencialmente inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil ("Tribunal Arbitral").

16.1.3. Cada Parte Envolvida indicará um árbitro. Havendo mais de um reclamante, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro; havendo mais de um reclamado, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro. O terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral, será escolhido de comum acordo pelos árbitros indicados pelas Partes Envolvidas.

16.1.4. Quaisquer omissões, recusas, litígios, dúvidas e faltas de acordo quanto à indicação dos árbitros pelas Partes Envolvidas ou à escolha do terceiro árbitro serão dirimidos pela Câmara.

16.1.5. Os procedimentos previstos nos 16.1.3 e 16.1.4 também se aplicarão aos casos de substituição de árbitro.

16.1.6. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de atos específicos em outras localidades.

16.1.7. A arbitragem será sigilosa e realizada em língua portuguesa, sendo vedado o julgamento por equidade.

16.1.8. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de assinatura do termo de arbitragem, o qual poderá ser prorrogado motivadamente pelo Tribunal Arbitral.

16.1.9. O Tribunal Arbitral alocará entre as partes, conforme os critérios da sucumbência, razoabilidade e proporcionalidade, o pagamento e o reembolso (i) das taxas e demais valores devidos, pagos ou reembolsados à Câmara, (ii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos árbitros, (iii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos peritos, tradutores, intérpretes, estenotipistas e outros auxiliares eventualmente designados pelo Tribunal Arbitral, (iv) dos honorários advocatícios de sucumbência fixados pelo Tribunal Arbitral e (v) de eventual indenização por litigância de má-fé. O Tribunal Arbitral não condenará qualquer das Partes Envolvidas a pagar ou reembolsar (i) honorários contratuais ou qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela parte contrária a seus advogados, assistentes técnicos, tradutores, intérpretes e outros auxiliares e (ii) qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela parte contrária com relação à arbitragem, a exemplo de despesas com fotocópias, autenticações, consularizações e viagens.

16.1.10. As decisões da arbitragem serão finais e definitivas, não se exigindo homologação judicial nem cabendo qualquer recurso contra as mesmas, ressalvados os pedidos de correção e esclarecimentos ao Tribunal Arbitral previstos no art. 30 da Lei nº 9.307/96 e eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307/96.

16.1.11. Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes Envolvidas poderá requerer ao Poder Judiciário medidas de urgência, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará uma dispensa com relação à necessidade de submissão do Conflito à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida de urgência deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral, após a sua constituição.

16.1.12. Para (i) as medidas de urgência anteriores à constituição do Tribunal Arbitral, (ii) a execução das decisões do Tribunal Arbitral, inclusive da sentença final e eventual sentença parcial, (iii) eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307/96 e (iv) os Conflitos que por força da legislação brasileira não puderem ser submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

16.2. As taxas, despesas e prazos são idênticos para todos os Quotistas.

16.3. Fica expressamente vedada, não produzindo qualquer efeito, a apresentação, circulação, entrega, divulgação ou utilização, por qualquer forma e para qualquer fim, do presente Regulamento, desacompanhado de seus Anexos.

São Paulo, 24 de setembro de 2014

JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Paulo César Viana Leite
Procurador

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAJQ 98852 PKF

Consulte a Validade do Selo E
<https://www3.tjrj.jus.br/sitapublico>

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda, 52/3.º and. - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de
protocolo e data apostos mecanicamente. O QUE CERTIFICO

Bel. RAULINO ALVES DA SILVA - Oficial Titular
Ricardo V. Mouzinho Antunes - Oficial Substituto

CERTIFICO MAIS que, o presente documento
acha-se averbado e margem de Registro
protocolado sob o nº

3.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos

ARQUIVADA
CÓPIA EM
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

30 SET 2014 11:01:57

3.º Ofício

ANEXO I - SUPLEMENTO

3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda, 52, 3º andar, Centro/RJ, CEP: 20.011-030.
Oficial: Raulito Alves da Silva
Subst: Ricardo V.M. Antunes

Suplemento referente à Primeira Emissão de Quotas realizada nos termos do Regulamento do "JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", do qual este Suplemento é parte integrante.

1. **PÚBLICO ALVO:** Investidores Qualificados nos termos da Instrução CVM nº 476/09, residentes ou não no Brasil, desde que, sendo estrangeiros, invistam no Brasil segundo as normas da Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000 do Conselho Monetário Nacional, e da Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000.
2. **NÚMERO DA EMISSÃO.** 1ª (primeira) ("Primeira Emissão")
3. **QUANTIDADE.** O montante total da Primeira Emissão de Quotas do Fundo será de até 62.000 (sessenta e duas mil) Quotas, no valor inicial de R\$10.000,00 (dez mil reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 620.000.000,00 (seiscentos e vinte milhões de reais). ("Volume Total da Oferta"), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição e deverão ser integralizadas até o final do Período de Investimentos.
4. **CLASSES E SÉRIES.** Classe e Série únicas.
5. **DISTRIBUIÇÃO.** A distribuição de Quotas do Fundo será realizada pela Brasil Plural CCTVM, na qualidade de distribuidor líder, em regime de esforços restritos, nos termos da ICVM 476.
 - 5.1. Será admitida a subscrição parcial das Quotas objeto da Primeira Emissão do Fundo, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Quotas, no valor inicial de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada uma, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.
 - 5.2. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos Quotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas Quotas em moeda corrente, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Quotistas os recursos

despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

- 5.3. **REMUNERAÇÃO DO DISTRIBUIDOR:** Pelos serviços relativos à distribuição das Quotas do Fundo da Primeira Emissão, a Brasil Plural CCTVM fará jus a uma remuneração conforme definida no respectivo contrato de prestação de serviços.
- 5.4. **REMUNERAÇÃO DO ESTRUTURADOR:** Pela prestação de serviço de estruturação a JHSF Gestão de Investimentos Ltda. fará jus a uma remuneração conforme definida no respectivo contrato de prestação de serviços.
- 5.5. Em conjunto, as referidas remunerações do Distribuidor e do Estruturador não poderão ultrapassar o valor equivalente a 2% (dois por cento) do montante subscrito na Oferta.
- 5.6. **APLICAÇÃO DOS RECURSOS:** Os recursos captados nesta Primeira Emissão serão destinados à aquisição do Ativo Alvo e pagamento dos custos da Oferta, gastos com tributos relacionados ao Ativo Alvo e custos recorrentes do Fundo, conforme estimados pelo Gestor Imobiliário. O projeto do Empreendimento ainda está em fase de aprovação e sujeito a alterações, às quais, porém não deverão alterar o seu padrão e principais características. Em caso de captação parcial dos recursos, o Fundo irá adquirir uma participação menor do Ativo Alvo, proporcionalmente ao volume efetivamente captado na Oferta.
6. **PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.** Até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM.
7. **VALOR DE SUBSCRIÇÃO.** O valor unitário inicial das Quotas, na Data de Emissão, é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada, conforme definido no Boletim de Subscrição.
8. **VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO.** O valor mínimo de subscrição de Quotas no Período de Distribuição é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não havendo limite máximo de subscrição por investidor.
9. **INTEGRALIZAÇÃO.** As Quotas deverão ser integralizadas na forma definida no Boletim de Subscrição, nos termos do Regulamento e dos Compromissos de Investimento, mediante Chamadas de Capital que ocorrerão no prazo de 42 (quarenta e dois) meses, contados da primeira integralização.
- 9.1. As Quotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do Regulamento.

30 SET 2014 11:01:53

9.2. O Preço de Integralização será corresponde ao preço de emissão de cada Quota, acrescido, da correção monetária mensal acumulada positiva do Índice Nacional da Construção Civil – INCC, calculada desde a data da primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização de cada parcela, utilizando-se para tanto, o índice disponível no segundo mês anterior ao da data da primeira integralização até o segundo mês anterior à data de cada integralização devida.

10. **AMORTIZAÇÕES E RESGATE.** Não haverá resgate de Quotas, a não ser pelo término do Fundo.

10.1. As Quotas do Fundo poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, a qualquer momento, durante o Prazo de Duração do Fundo. O pagamento de possíveis amortizações será realizado conforme definido no item 10.2 e seus subitens do Regulamento.

11. **NEGOCIAÇÃO.** Observado o quanto disposto no item 9.10 do Regulamento, as Quotas poderão ser negociadas pelos Quotistas mediante negociações privadas entre Investidores Qualificados, sendo certo que somente depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição poderão ser negociadas em mercado regulamentado.

11.1. Após integralizadas, as Quotas serão registradas para negociação no mercado de balcão organizado administrado pela CETIP.

11.2. Caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de Quotas neste mercado, assegurar a condição de Investidor Qualificado do adquirente de Quotas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 24 de setembro de 2014

JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Joaquim José Vieira Baldo Neto
Diretor

Paulo César Viana Leite
Procurador

30 SET 11 1101533

ANEXO II – FATORES DE RISCO

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO – CAPITAL – RJ

Fatores de Risco. Os investimentos no Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco, sendo que não há como eliminar a possibilidade de perdas para o Fundo e para os Quotistas mesmo com a observância pelo Administrador, Gestor Financeiro e Gestor Imobiliário de quaisquer rotinas e/ou procedimentos de gerenciamento de risco, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Quotistas.

O investimento no Fundo pode ser considerado especulativo e não visa ser um programa de investimento completo e diversificado, sendo dirigido apenas a investidores experientes que sejam aptos a suportar o risco de perda substancial ou total dos valores investidos no Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, Gestor Financeiro, Gestor Imobiliário, instituições intermediárias, assessores de investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O Fundo, os Ativos integrantes da sua carteira e os Quotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, de forma não exaustiva:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos do ambiente econômico brasileiro, o qual pode ser adversamente afetado por diversos fatores, tais como medidas do governo brasileiro, de governos de outros países, atitudes de agentes privados, catástrofes naturais, dentre outros fatores, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, afetando os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo, o preço dos ativos integrantes da carteira do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Quotistas do Fundo.

(ii) **Risco de Liquidez:** Fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Quotas a qualquer momento. As únicas formas que os Quotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral ou (ii) venda de

suas Quotas no mercado secundário. Os fundos de investimento imobiliário podem ter pouca liquidez no mercado secundário, podendo os titulares de Quotas encontrar dificuldade em vender suas Quotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Quotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

(iii) **Risco de Liquidez da Carteira:** Considerando que o investimento preponderante do Fundo consiste na imobilização de seu capital em ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir vender os ativos com efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Quotas.

(iv) **Risco de o Quotista ser chamado a aportar recursos adicionais no Fundo:** O Fundo terá obrigações que podem não estar cobertas pelas receitas, caso no qual os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Quotistas. Como exemplo desta situação, há a hipótese de uma quantidade relevante de unidades imobiliárias não serem locadas e/ou vendidas, devendo os proprietários arcar com as despesas referentes aos imóveis e/ou ao Fundo, tais como despesas de condomínio, energia elétrica, tributos, taxas, despesas de manutenção do Fundo e, eventualmente, multas, autuações, indenizações etc.

(v) **Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento.** O investimento no Fundo é uma aplicação de renda variável e a rentabilidade das Quotas depende preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos ativos imobiliários do Fundo principalmente através de locação e venda. Essas receitas estão sujeitas às flutuações do mercado imobiliário, maior ou menor facilidade de se achar locatários ou compradores e as condições dos contratos de locação ou venda a serem firmados, tais como prazos de carência etc.

(vi) **Riscos de Crédito.** As receitas do Fundo estão sujeitas aos riscos de não pagamento por parte dos compradores e locatários dos imóveis, assim como dos devedores dos títulos e valores mobiliários da carteira, que poderão ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor, comprador, locatário ou qualquer contraparte das operações do Fundo podem acarretar em perdas patrimoniais para os Quotistas.

(vii) **Riscos de Governança:** O Fundo terá fração minoritária dos imóveis de forma que não terá controle sobre os mesmos, muitas vezes estando sujeito a acompanhar decisões do coproprietário majoritário. No âmbito do Fundo, algumas matérias estão sujeitas a deliberação por pelo menos a maioria das Quotas emitidas, de modo que pode ser possível que não compareçam em Assembleia Quotistas suficientes para a tomada de decisão.

(viii) **Riscos Relativos às Receitas de Locação.** Os principais riscos relativos às receitas de locação são: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Quotistas serem convocados a arcar com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: de acordo com a Lei das Locações, a cada três anos o valor dos alugueis podem ser renegociados, amigavelmente ou judicialmente ("**Ação Revisional**"), provocando alterações nas receitas do Fundo. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei das Locações, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do Contrato de Locação ("**Ação Renovatória**"), desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da Ação Renovatória. Nos casos de rescisão dos Contratos de Locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu Contrato de Locação com ou sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Quotista.

(ix) **Risco Relativo à Concentração e Pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (a) que deliberações sejam tomadas pelo quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos quotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Quotistas.

(x) **Risco de Diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Quotistas que não adquirirem Quotas ao menos na mesma proporção das Quotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

(xi) **Conflito de Interesse:** O Ativo Alvo a ser adquirido pelo Fundo em sua Primeira Emissão é um imóvel de propriedade do Empreendedor, que é parte relacionada ao Gestor Imobiliário, pois pertence ao seu conglomerado econômico. Além do mais, cabe ao Investidor avaliar que partes relacionadas ao Gestor Imobiliário poderão investir diretamente nas Unidades Alvo ou estarem responsáveis por algum serviço relacionado à construção e manutenção do Empreendimento, e que o interesse destes prestadores de serviço podem não coincidir com os interesses dos Quotistas, havendo então um potencial conflito de interesses.

(xii) **Risco de a Rentabilidade no Futuro não ser equivalente à Rentabilidade Obtida no Passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor Imobiliário ou o Gestor Financeiro tenham de qualquer forma participado, os potenciais Quotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

(xiii) **Riscos Tributários.** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo, dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou de seus Quotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, os ativos integrantes da carteira do Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Pode haver alterações, ainda, em relação às normas sobre distribuição de resultado do Fundo, a possibilidade de seu reinvestimento pelo Fundo em Ativos ou divergência na interpretação das normas sobre este tema, o que pode interferir na expectativa do Quotista quanto ao prazo e montante do recebimento destes rendimentos ou de novos aportes a serem realizados mediante Chamada de Capital. Além do mais, existe o risco de o Fundo vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como sócio, incorporador ou construtor Quotistas do Fundo que, individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possua(m) mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas do Fundo.

(xiv) **Riscos regulatórios.** As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos ativos integrantes da carteira do Fundo ou aos seus Quotistas, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance dos investimentos do Fundo. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás ou aprovações de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data desta Oferta poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

(xv) **Risco de Desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderantemente imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante, se existir, seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

(xvi) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, os Quotistas sofrerão perdas significativas e deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Quotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

(xvii) **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

(xviii) **Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Quotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

(xix) **Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Quotas e perdas aos Quotistas.

(xx) **Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Quotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(xxi) **Riscos de alterações na legislação tributária:** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado brasileiro de valores mobiliários e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não

podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, a os Ativos e/ou Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, aos Ativos e aos Quotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(xxii) **Risco relacionado à morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ou não a empreendimentos imobiliários integrantes da sua carteira, tanto no pólo ativo como no pólo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(xxiii) **Restrições à negociação de Quotas:** As Quotas objeto de Oferta em regime de esforços restritos somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados e em mercado regulamentado somente depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.

(xxiv) **Amortização e/ou resgate de Quotas em Ativos integrantes da carteira do Fundo:** Este Regulamento estabelece situações em que as Quotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Nessas hipóteses, os Quotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez eventualmente recebidos do Fundo.

(xxv) **Riscos relacionados à distribuição de resultado:** Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. A capacidade do Fundo de distribuir resultado está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados.

(xxvi) **Risco de perda patrimonial:** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Quotistas, sendo certo que os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(xxvii) **Risco de concentração dos investimentos do Fundo:** Os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários na Primeira Emissão deverão ser efetuados em um único

empreendimento imobiliário o que aumenta significativamente a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal Empreendimento.

(xxviii) **Risco relacionado ao registro de instrumentos de aquisição de imóveis:** Enquanto os instrumentos de aquisição de imóveis não tiverem sido registrados na circunscrição imobiliária competente, não há garantia que o Fundo tem a propriedade dos imóveis que vier a adquirir.

(xxix) **Risco da administração dos empreendimentos imobiliários por terceiros.** Tendo em vista que a administração dos imóveis do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, o qual, apesar de fiscalizado pelo Administrador e pelo Gestor Imobiliário, poderá não atender às expectativas do Administrador, do Gestor Imobiliário ou dos Quotistas. Não é possível tampouco garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

(xxx) **Riscos relacionados à extensa regulamentação aplicável a certas atividades do setor imobiliário:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades imobiliárias. Dessa forma, a aquisição e a exploração dos Ativos Imobiliários podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Regulamento poderão limitar, ou até mesmo impedir, a estratégia do Fundo e, conseqüentemente, impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas antes do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o que poderá acarretar atrasos, modificações ou cancelamentos dos projetos. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas podem ser afetados.

(xxxi) **Risco de atraso e interrupção na construção dos empreendimentos imobiliários:** Em caso de atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos regulatórios ou de qualquer outra natureza, o Fundo sofrerá atrasos no recebimento de receitas relacionadas ao empreendimento imobiliário, o que poderá

impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais.

(xxxii) **Risco de engenharia e de construção das obras de empreendimentos imobiliários:** Os empreendimentos imobiliários estarão sujeitos a diversas exigências das autoridades públicas, parâmetros de zoneamento e demais requisitos legais e regulatórios, ou às especificidades técnicas e características previstas nos projetos dos empreendimentos. O não cumprimento dos requisitos acima mencionados poderá impactar adversamente os resultados do Fundo.

(xxxiii) **Riscos relacionados aos serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica:** Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão acarretar o aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que um empreendimento imobiliário esteja pronto para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda e/ou locação. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento e funcionamento de empreendimentos imobiliários poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Quotistas.

(xxxiv) **Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** Empreendimentos imobiliários estão sujeitos ao risco de prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a Ativos Imobiliários, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

(xxxv) **Riscos relacionados a perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação a Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora:** Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerá contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger o Ativo Imobiliário de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis e/ou eventos climáticos extremos. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo

pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados do Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento imobiliário segurado, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. As hipóteses mencionadas acima poderão ocasionar a necessidade de aportes adicionais pelo Quotista.

(xxxvi) **Riscos relacionados a eventuais reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Quotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Quotas, para arcar com eventuais perdas.

(xxxvii) **Riscos relacionados à venda e locação dos Ativos Imobiliários:** O sucesso da obtenção de rendimento com os Ativos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos referidos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para o Fundo realizar a locação e/ou venda dos Ativos Imobiliários conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xxxviii) **Riscos relacionados às transações com Partes Relacionadas:** O Ativo Alvo será adquirido em condomínio com empresa pertencente ao mesmo conglomerado econômico do Gestor Imobiliário. Além disso, poderão vir a ser contratadas outras empresas do mesmo conglomerado econômico do Gestor Imobiliário para prestar outros serviços relacionados ao desenvolvimento de empreendimento imobiliários. O Fundo poderá alienar os Ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Quotistas ou

a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento.

(xxxix) **Risco de aquisição do Ativo Alvo em condomínio pro indiviso:** O Ativo Alvo será adquirido em condomínio civil com sociedade pertencente ao mesmo conglomerado econômico do Gestor Imobiliário, cujo interesse pode divergir dos interesses dos Quotistas. Assim, todas as decisões deverão ser tomadas na forma prevista na legislação civil aplicável.

(xl) **Risco de não realização de investimentos:** Não há garantias de que investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessantes para o Quotista ou mesmo na não realização dos investimentos. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Quotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral de Quotistas.

(xli) **Risco de Não Integralização do Capital Comprometido:** O Capital Comprometido será integralizado à medida que forem feitas Chamadas de Capital para integralização de Quotas, nos termos desse Regulamento e de cada Boletim de Subscrição. Não há garantias, todavia, de que (i) todos os Quotistas adimplirão com suas obrigações de subscrever e integralizar Quotas nos termos de seus respectivos Boletins de Subscrição, (ii) eventuais inadimplementos dos Quotistas serão totalmente compensados por meio da aplicação das penalidades contratuais ou legais disponíveis, (iii) os investimentos propostos pelo Fundo serão efetivamente realizados, seja em função de inadimplementos de um ou mais Quotistas, seja por outras dificuldades ou empecilhos na realização dos investimentos propriamente ditos, (iv) o montante de capital integralizado no Fundo será remunerado conforme esperado pelos Quotistas.

(xlii) **Outros Riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança das regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, alterações nas leis de zoneamento e construção aplicáveis a empreendimentos imobiliários, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

AVERBAÇÃO

Regulamento do JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, registrado no 3º Ofício Registro de Títulos e Documentos a ser averbado ao protocolo nº 1080072.

Rio de Janeiro, 30 de Setembro de 2014.



Geração Futuro Corretora de Valores S/A.

Paulo Cesar Viana Leite

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
30 SET 2014 1101533
ARQUIVADA OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ