OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I" ("**FUNDO**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto é o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento e da exploração de imóveis comerciais localizados no Estados de São Paulo, Cidade de São Paulo, incluindo, mas não se limitando a lojas, shoppings centers, hotéis, teatros, centros de convenção, dentre outros ("Imóveis Alvo"). Os Imóveis Alvo poderão ser de propriedade exclusiva do **FUNDO** ou sua titularidade poderá ser detidade forma parcial pelo **FUNDO**. São Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO**: **a)** Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); **b)** Letras Hipotecárias ("LH"); **c)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); **d)** Debêntures permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); **e)** Ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **f)** Cotas de fundos de investimento em participações e fundo de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou mercado imobiliário; e de outros fundos de investimentos imobiliário; **g)** Letra Imobiliária Garantida ("LIG"); e **h)** demais ativos que venham a ser permitidos pela CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do **FUNDO**, na forma do Regulamento do **FUNDO**, neste ato promulgado, sendo que o nome do diretor do **ADMINISTRADOR** que será responsável pela administração do **FUNDO** poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.ourinvest.com.br);

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4083 4844 FAX (11) 4083 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

3. Aprovar o Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest RE I", doravante referido simplesmente como "Regulamento";

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do **FUNDO** para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: **(a) QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS**: a quantidade total de cotas a serem emitidas é de até 4.000.000 (quatro milhões) de cotas; **(b) PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS**: R$ 100,00 (cem reais) cada; **(c) VALOR DA EMISSÃO**: a primeira emissão será de até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Primeira Emissão"); **(d) SÉRIES**: a Primeira Emissão será efetuada em série única; **(e) FORMA E INTEGRALIZAÇÃO**: a integralização das cotas da Primeira Emissão poderá ser feita em moeda corrente nacional, em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou mediante a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável. Somente serão admitidos como títulos e valores mobiliários para a integralização de cotas, títulos e valores mobiliários que tenham como lastro recebíveis relacionados direta ou indiretamente à exploração dos Imóveis Alvos, que tenham sido emitidos em conformidade com a legislação aplicável e que possam ser enquadrados como Ativos Alvo, nos termos do Regulamento; **(f) PRAZO DE SUBSCRIÇÃO**: de acordo com o disposto no §2º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados do início da distribuição; **(g) DIREITOS DAS COTAS**: cada cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do **FUNDO**; **(h) REGISTRO DA EMISSÃO**: a Primeira Emissão será objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Oferta Restrita"); **(i) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO**: o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; e II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, assegurando-se que sejam investidores profissionais nos termos da regulamentação aplicável e que estejam cientes ***(a)*** de que a Oferta Restrita não será registrada perante a CVM e ***(b)*** que as cotas emitidas estarão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09. Neste sentido, a Oferta Restrita será realizada com a observância dos seguintes requisitos: ***(i)*** não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; ***(ii)*** serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas, desde que sejam investidores profissionais, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/09; ***(iii)*** deverá ser observado, ainda, que o investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista, para aquisição de cotas no âmbito da Oferta Restrita da Primeira Emissão, será

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800-603444

JURÍDICO OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

OURINVEST

de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não sendo admitidas cotas fracionárias; **(j) NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de balcão ou de bolsa de valores administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(l) DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO**: na Primeira Emissão do **FUNDO** será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão ("Distribuição Parcial"). Caso não sejam subscritas cotas referentes à Distribuição Parcial, o **FUNDO** será liquidado, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada, ficando o **ADMINISTRADOR** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas 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 e/ou títulos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas 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. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente e condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do **FUNDO** e do registro de oferta pública das cotas do **FUNDO**, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **FUNDO**:

(a) Empresa de auditoria: **KPMG Auditores Independentes**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº

Av. Paulista, 1938 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

57.755.217/0001-29;

(b) Escriturador: **Itaú Corretora de Valores S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

(c) Coordenador Líder: **Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07; e

(d) Consultor de Investimentos: **Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, para prestar os serviços de consultoria de investimentos para a carteira de valores mobiliários do **FUNDO** ("Consultor de Investimentos").

Este Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de setembro de 2017.

BANCO OURINVEST S.A.

Bruce T. Philips
Diretor

José Carlos Lema da Silva
Diretor

Testemunhas:

1. _____
Nome: Carolina Lamunier Alexandre
RG: 46.036.005-X
CPF: 354.199.188-98

2. _____
Nome: Giane de Aquino F. da Silva
CPF: 111.399.828-85
RG: 18.277.482

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 48.868.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

Emol.	R$ 10.132,86
Estado	R$ 2.879,89
Ipesp	R$ 1.971,11
R. Civil	R$ 533,30
T. Justiça	R$ 695,43
M. Público	R$ 486,38
Iss	R$ 212,38
Total	R$ 16.911,35

Selos e taxas Recebidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.830.277** em **18/09/2017** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.830.277**, em títulos e documentos.
São Paulo, 18 de setembro de 2017

Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Vicente Carneiro - Escrevente Autorizado

SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
800 601 444

JURÍDICO OURINVEST

OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 5º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado **ADMINISTRADOR**) que, além de desempenhar as atividades relativas à administração fiduciária, também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a realizar ambas as atividades, conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.ourinvest.com.br).

§ 2º. O público alvo do **FUNDO** será composto exclusivamente por investidores qualificados, conforme definido na regulamentação aplicável.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.ourinvest.com.br.

DO OBJETO

Art. 2º. O objeto primordial do **FUNDO** é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Ativos Alvo, conforme abaixo definidos e da exploração de imóveis comerciais localizados no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, incluindo, mas não se limitando a lojas, shoppings centers, hotéis, teatros, centros de convenção, dentre outros

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4449
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

("Imóveis Alvo"). Os Imóveis Alvo poderão ser de propriedade exclusiva do **FUNDO** ou sua titularidade poderá ser detida de forma parcial pelo **FUNDO**.

§ 1º. São Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO**:

I. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

II. Letras Hipotecárias ("LH");

III. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");

IV. Debêntures permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures");

V. Ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

VI. Cotas de fundos de investimento em participações e fundo de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou mercado imobiliário; e de outros fundos de investimentos imobiliário;

VII. Letra Imobiliária Garantida ("LIG"); e

VIII. Demais ativos que venham a ser permitidos pela CVM.

§ 2º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão avaliados a preço de mercado de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do gestor do **FUNDO** disponível na página da rede mundial de computadores.

§ 3º. As aquisições dos Imóveis Alvos pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e às demais condições estabelecidas neste Regulamento:

I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos e benfeitorias;

II. Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados; e

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º Andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

III. Os imóveis deverão ser objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 5º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e/ou Imóveis Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

§ 6º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento ou alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas da nova emissão, antecipando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, nos termos descritos neste Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão do **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos definida, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 2º retro, observando a seguinte política de Investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: **(I)** auferir rendimentos advindos dos ativos que constam no Artigo 13 deste Regulamento; e **(II)** auferir receitas por meio de venda com fim de obtenção de ganho de capital, bem como por meio de locação ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos de crédito decorrentes da locação, os direitos de crédito decorrentes do direito de superfície, ou, ainda, ceder outros direitos relacionados aos Ativos Alvo;

II. Os Ativos Alvo a serem adquiridos por ocasião da Primeira Emissão de cotas (conforme abaixo definido) ou com os recursos das integralizações das cotas

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 13, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310 919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

objeto de novas emissões, deverão observar os critérios constantes deste Regulamento;

III. As aquisições e alienações de Ativos Alvo, observadas as condições previstas neste Regulamento, poderão ser feitas por indicação do **ADMINISTRADOR** ou gestor e/ou consultor de investimentos que venha a ser contratado para o desempenho das atividades de gestão/consultoria do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento, independente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e

IV. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvos incorporados, direta ou indiretamente ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, com a concordância do **FUNDO** e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época.

Art. 4º. As aquisições dos Ativos Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

I. Em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

II. Em relação às Debêntures, tais títulos deverão ter sido emitidos por emissores registrados na CVM, em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, cujas atividades sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

III. Em relação às ações ou cotas de sociedades, tais ativos deverão representar sociedades constituídas em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão estar devidamente registradas nas Juntas Comerciais competentes;

IV. As cotas de fundos de investimento deverão pertencer a fundos de investimento devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM; e

V. O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

Art. 5º. O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização mediante a cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a companhias securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas, antecipando, adiando ou cancelando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 7º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de nova emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ único. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou constituição do direito de superfície de imóveis que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 8º, não obstante o disposto no Artigo 3º, inciso III, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no Artigo 18 deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)", acima.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 608444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. Os poderes constantes deste Artigo são outorgados ao **ADMINISTRADOR** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento.

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

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do gestor e/ou consultor de investimentos, na hipótese de ser contratado prestadores de serviço para a gestão ou consultoria de investimentos da carteira do **FUNDO**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4445
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

consecução dos objetivos do **FUNDO**:

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

II. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto no § único do Artigo 8º;

III. Alugar ou constituir direito de superfície sobre os Imóveis Alvo que sejam adquiridos pelo **FUNDO**; e

IV. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, ao gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações, a exploração de empreendimentos imobiliários integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados do empreendimento e de empreendimentos análogos aos imóveis Alvo; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá a qualquer momento contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**,

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

5º Ofício R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, gestor, e consultor especializado do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 12. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 3º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 46 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 46 deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, observado o objeto descrito no Artigo 2º deste Regulamento:

I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;

II. Lojas;

III. Salas para desenvolvimento de atividades comerciais ou de serviços;

IV. Hotéis;

V. Centro de convenções;

VI. Terrenos;

VII. Vagas de garagem;

VIII. Direitos sobre imóveis;

IX. LH;

X. LCI;

XI. CRI;

XII. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, Jd. 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

XIII. LIG;

XIV. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

XV. Ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

XVI. Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliária ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

XVII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401/03; e

XVIII. Aplicações financeiras.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

DAS COTAS

Art. 14. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa de valores, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR**, para tanto, tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 17, inciso II, item (iii) deste Regulamento.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das disposições deste Regulamento ("Primeira Oferta").

§ 2º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista, para aquisição de cotas no âmbito da Primeira Oferta, será de R$ 1.000.000,00 (um

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 11, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4442
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Cartório Registro Civil de Pessoas Jurídicas
1830277
MICROFILME

milhão de reais). O investimento mínimo inicial aqui previsto não se aplica às negociações de cotas no mercado secundário ou às futuras emissões e ofertas de cotas do Fundo.

§ 3º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) cotas, perfazendo o montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 4º. No ato de subscrição das cotas objeto da Primeira Oferta, o subscritor firmará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente e condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 6º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. A integralização das cotas em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis somente será admitida após ter sido atingida a Distribuição Parcial e desde que os investidores que tiverem subscrito cotas até esse momento não tenham condicionado a sua adesão à oferta, segundo a faculdade prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 19, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4449
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Cartório R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento e confirmará sua condição de investidor qualificado.

§ 9º. A integralização poderá ser feita em moeda corrente nacional, em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou mediante a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, observado o quanto a seguir disposto, o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 10. Somente serão admitidos como títulos e valores mobiliários para a integralização de cotas, títulos e valores mobiliários que tenham como lastro recebíveis relacionados direta ou indiretamente à exploração dos Imóveis Alvos, que tenham sido emitidos em conformidade com a legislação aplicável e que possam ser enquadrados como Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento.

§ 11. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 12. Os titulares das cotas emitidas na Primeira Oferta somente poderão negociá-las secundariamente, entre investidores qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 FABX (11) 4083 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

§ 3º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

§ 4º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

(ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

(iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4083 4444 FAX (11) 4083 4443
Ouvidoria: 0800 603444

Registro Civil de Pessoas Jurídicas
1830277
MICROFILME

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste Artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos Investimentos no **FUNDO**.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, com a finalidade de adquirir novos Ativos Alvo independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. As cotas da Nova Emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou direitos relativos a imóveis ou mesmo cotas em bens e direitos, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;

VII. Enquanto o **FUNDO** for destinado exclusivamente a investidores qualificados, as emissões de cotas estarão dispensadas da elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos, bem como as emissões de cotas que sejam ofertadas por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, estarão dispensadas da elaboração de prospecto, publicação de anúncio

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

de início e de encerramento de distribuição;

VIII. É permitido ao **ADMINISTRADOR** prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão;

IX. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

X. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

XI. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

§1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente nas bolsas ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do Fundo sejam negociadas.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 19. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4083 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 023444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Art. 20. Todas as normas aplicáveis a reguiar a convivência, em especial as normas decorrentes de eventual condomínio civil e/ou condomínio horizontal dos Imóveis Alvo, bem como direitos e deveres de eventuais coproprietários de imóveis Alvo que sejam diretamente detidos pelo **FUNDO**, deverão ser observadas pelo **ADMINISTRADOR** e demais prestadores de serviços que sejam contratados para a exploração dos Imóveis Alvo.

§ único. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência de imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 21. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados do **FUNDO** de determinado mês até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos, se houver e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os Investidores que sejam titulares de cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 19, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800-609444

JURÍDICO OURINVEST

Jurídica
1830277
MICROFILME

as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração dos rendimentos do **FUNDO**.

§ 3º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) dos aluguéis e quaisquer outras receitas recebidas pela utilização dos Imóveis Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 22. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento;

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 3º Andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 973444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não 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 ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e do gestor de investimentos;

IV. 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 rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310 919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

FUNDO;

X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;

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

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

XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XV. 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, se for o caso; e

XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

Art. 24. Exercício do direito de voto - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

T.D. e CNPJ de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais caso considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá outorgar mandato ao gestor e/ou consultor de investimentos do **FUNDO**, se houver, para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

Art. 25. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao gestor ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

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

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

IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 503444

JURÍDICO OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, gestor ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

§ 4º. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 3061 4444 FAX (11) 3061 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 27. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor ou consultor especializado, se houver; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 35 deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;

X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

XI. 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

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4449
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Cartório de Pessoas Jurídicas
1830277
MICROFILME

em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 28. O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** apurado no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor variável aproximado de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Av. Paulista, 1274 Sobreloja, 1º, 7º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

1830277
MICROFILME

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (b) do caput deste Artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. Caso as cotas do **FUNDO** passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundos, a Taxa de Administração prevista no caput passará a incidir sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o **FUNDO** passar a integrar referido índice de mercado.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 29. O **ADMINISTRADOR** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

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

§ 2º. facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso ao **ADMINISTRADOR** não

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4445
Ouvidoria: 0800 903444

JURÍDICO OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
183027
MICROFILME

convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 30. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DO GESTOR OU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 31. O **FUNDO**, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar gestor e/ou consultor de investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao **ADMINISTRADOR**, bem como análise de oportunidades de alienação e aquisição de Ativos Alvo, às Aplicações Financeira, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Orientação ao **ADMINISTRADOR**, quanto à análise do lastro dos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio do **FUNDO**;

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

IV. Recomendação para que o **FUNDO** participe de operações de securitização que tenham como lastro recebíveis relacionados aos Ativos Alvo; e

V. Gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Ocorrendo a contratação, o gestor ou consultor de investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser deduzida da taxa de administração prevista neste Regulamento, a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços e devida a partir da data de sua efetiva contratação.

§ 2º. A negociação dos Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras pelo **FUNDO** deverão ser baseadas em recomendação elaborada pelo gestor de investimentos. A recomendação do gestor de investimentos deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do **FUNDO**,

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, LP, 3º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4440 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação e/ou arrendamento de Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

Art. 32. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;

III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;

IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**; e

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 16º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 Fax (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 33. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 41 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 34. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-915 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Av. Paulista, 2748 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP CEP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.I.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 35, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do Artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 37. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 602444

JURÍDICO OURINVEST

Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 39. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§ 2º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

§ 3º. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-918 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603 444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 4º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a 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.

§ 5º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 40. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do gestor;

III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 403444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;

III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

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

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4449
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

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

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

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

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 11, 21 a 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 42. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 – , transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.I.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 44. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR**, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4445
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

OURINVEST

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 46. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

I. Taxa de administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;

IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do Artigo 11 deste Regulamento;

X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do Artigo 11 deste Regulamento;

XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

XII. 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

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 47. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 48. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. 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**.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 23º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4051 1443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 49. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DO FORO

Art. 50. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 18 de setembro de 2017.

José Carlos Leme da Silva
Diretor

Bruce T. Philips
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.
na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST RE I**

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 13, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603 444

JURÍDICO OURINVEST

OURINVEST

3º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e neste Regulamento e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular aquelas relativas à política de investimento e à composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelos coordenadores das ofertas de cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A carteira do Fundo e, por consequência, seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelos Consultores de investimento, se o caso, pelos coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A incerteza quanto a implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de mercado e liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez destes ativos no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Risco de crédito dos ativos integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4083 4444 FAX (11) 4083 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes da exploração dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos tais ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos integrantes da carteira do Fundo e, consequentemente, impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou Ativos Alvo, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece, ainda, que o benefício fiscal de que trata:

(I) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 3º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

(ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Av. Paulista, 2439 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4445
Ouvidoria: 0800 603 444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

Risco de concentração da carteira do Fundo

A política de investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos ativos, ficando esta alocação a critério do Administrador, após ouvido o Consultor de Investimento, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos ativos do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos ativos em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada a tais ativos, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco da marcação a mercado

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Investidor.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco operacional

Os ativos e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

7º Oficial R.T.D. e Civ. de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Consultor de Investimento, do custodiante, da Instituição Escrituradora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a política de investimento.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores de acordo com a política de investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e, eventualmente, afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo

O investimento em Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4445
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco relativo às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Consultor de Investimento, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

º Oficial R.I.P. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Imóveis Alvo ou Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de 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 cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas, inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, o Consultor de Investimento e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 009444

JURÍDICO OURINVEST

3º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos ativos. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleias Gerais de Extraordinárias, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos que compõem sua carteira.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto da Primeira Emissão e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Imóveis Alvo ou Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 13º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4445
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

7º Cartório de RTD e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto da Primeira Emissão e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto da Primeira Emissão e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baselem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de Janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º a 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603 444

JURÍDICO OURINVEST

Oficial R.I.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se a Reserva de Contingência não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao Consultor de Investimento

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas da exploração dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Consultor de Investimento na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Consultor de Investimento permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Consultor de Investimento de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que este venha a renunciar sua posição de Consultor de Investimento do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Consultor de Investimento com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Imóvesi Alvo e em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Imóveis Alvo e os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, nem mesmo

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 605444

JURÍDICO OURINVEST

1830277
MICROFILME

que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições dos Imóveis Alvo ou das operações relacionadas aos Ativos Alvo. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do Poder Público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

Risco das contingências ambientais

Eventuais contingências ambientais sobre os imóveis integrantes da patrimônio do Fundo podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios atrelados aso Ativos Alvo e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

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 dos Imóveis Alvo e de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo, poderão 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 do Prospecto da Primeira Emissão, poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 03310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 603444

JURÍDICO OURINVEST

Cartório R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1830277
MICROFILME

precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel ou, ainda, pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 Fax (11) 4081 4449
Ouvidoria: 0800 503444

JURÍDICO OURINVEST