

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
"MORADAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"**

Pelo presente instrumento particular, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes (a "Administradora"), resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, que terá a denominação de "**MORADAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**" ("Fundo").

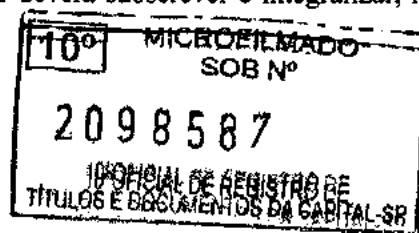
2. Aceitar e desempenhar as funções de Administradora do Fundo, na forma do Regulamento anexo, designando como responsável pela supervisão e acompanhamento do Fundo seu Diretor Eduardo Montalban, brasileiro, casado, economista e administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob nº 090.299.888-94, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, administrador de carteira de valores mobiliários ("Diretor").

2.1 O Diretor indicado declara, neste ato, nos termos da legislação em vigor, que está ciente e assume as obrigações e responsabilidades inerentes à supervisão e acompanhamento do Fundo, sujeitando-se à aplicação das penalidades de suspensão ou habilitação para cargos de direção em instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

2.2 Assumir as funções de Gestão, Controladoria, Tesouraria, Escrituração e Custódia do Fundo, e ser responsável pela distribuição pública das cotas da primeira oferta do Fundo ("Cotas" e "Primeira Oferta").

2.3 Contratar para a prestação dos serviços de auditoria ao Fundo a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79, sociedade devidamente cadastrada na CVM para a prestação de serviços de auditoria independente, como responsável pela auditoria do Fundo.

2.4 Deliberar sobre a Primeira Emissão do Fundo, no montante total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), divididos em 70.000 (setenta mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, não sendo permitida a subscrição parcial das Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo. No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, cada investidor deverá subscrever e integralizar, no



mínimo 1.000 (hum mil) Cotas, equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), observado que em cada nova emissão de Cotas do Fundo, os respectivos documentos da oferta deverão definir os respectivos montantes de investimento mínimo e máximo, conforme o caso.

2.5 As Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

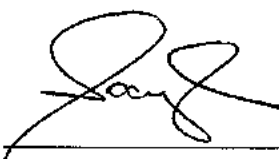
3. Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, o qual vigorará na forma anexa ao presente instrumento ("Regulamento").

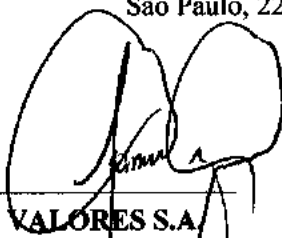
4. Submeter à CVM o presente instrumento particular de constituição, bem como demais documentos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor, para fins de obtenção (i) do registro de constituição e funcionamento do Fundo, e (ii) do registro da Oferta.

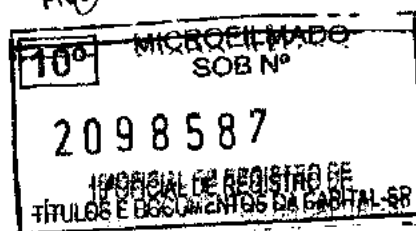
5. Esta deliberação, juntamente com o Regulamento do Fundo e seus anexos, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Estando assim deliberada a constituição do Fundo, o presente instrumento foi assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 22 de março de 2016.

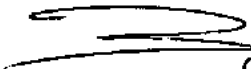

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Ana Racy P. Losacco
Procuradora


Flavio Daniel Aguetoni
Procurador



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Emol. R\$ 7.697,76 Protocolado e prenotado sob o n. **2.098.587** em
Estado R\$ 2.187,78 **24/03/2016** e registrado, hoje, em microfilme
Ipsop R\$ 1.127,92 sob o n. **2.098.587**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 405,15 São Paulo, 24 de março de 2016
T. Justiça R\$ 528,31
M. Público R\$ 369,49
Iss R\$ 161,34

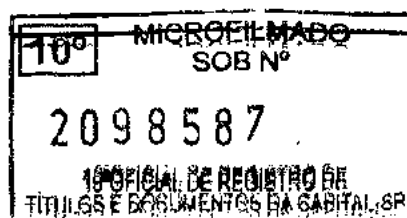
Total R\$ 12.477,75
Selos e taxas
Recolhidos p/verba


Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Cleber dos Santos - Escrevente Autorizado

CLEBER DOS SANTOS
Escrevente Autorizado

REGULAMENTO

DO



MORADAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Datado de

22 de março de 2016



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

1. ADMINISTRAÇÃO. A administração do **MORADAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, (**"FUNDO"**) será exercida pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, com sede na cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 (**"ADMINISTRADOR"**), ou quem venha a substituí-lo.

1.1. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR. O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento (**"Regulamento"**):

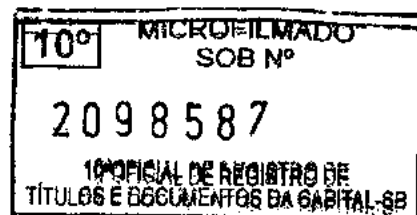
- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do FUNDO, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do ADMINISTRADOR; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas do FUNDO (respectivamente, **"Cotas"** e **"Cotistas"**) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Imóveis e Ativos de Liquidez e às operações do FUNDO; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e (v) o arquivo dos relatórios do AUDITOR e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do FUNDO;
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- (d) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo FUNDO;
- (e) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- (f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "b" acima até o término do procedimento;
- (g) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e

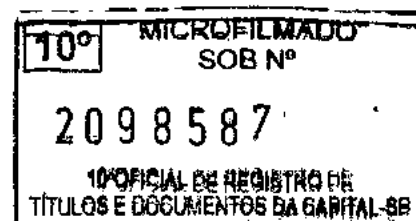
regulamentação aplicáveis;

- (h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (i) observar as disposições constantes deste Regulamento , bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
- (j) 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;
- (k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e
- (l) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do FUNDO, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor, em especial a Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012, que alterou a Instrução CVM nº 472.

1.2. VEDAÇÕES. É vedado ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções, e utilizando os recursos do FUNDO:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
- (g) vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) observadas as hipóteses descritas no item 4.4 abaixo, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de Cotistas, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO, entre o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o FUNDO e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos





do item 15.6 abaixo;

- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade.

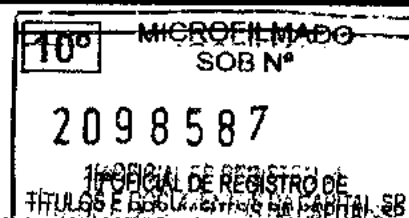
1.2.1. A vedação prevista no inciso "j" acima não impede a eventual aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

1.2.2. Observadas as vedações constantes do item 1.2, acima, 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 ("BACEN") ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

1.2.3. Tendo em vista a rentabilidade alvo do FUNDO, bem como a possibilidade de o FUNDO adquirir Ativos de Liquidez com diferentes índices de correção monetária, remuneração e condições de pré-pagamento, o GESTOR poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, observado o limite estabelecido no inciso "m" do item 1.2 acima.

1.3. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR. O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao ADMINISTRADOR), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, em especial nas hipóteses previstas na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").

1.3.1. Na hipótese de renúncia, de descredenciamento do ADMINISTRADOR pela CVM, ou de destituição do ADMINISTRADOR em assembleia geral de Cotistas, este fica obrigado a: (i) convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, conforme aplicável, a qual deverá ser realizada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até que (a) com relação aos Ativos de Liquidez, o novo administrador assuma suas funções, e (b) com relação aos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas



referentes a tais bens imóveis e direitos sobre esses, 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 registro de títulos e documentos competente.

1.3.2. Na hipótese de o ADMINISTRADOR renunciar às suas funções ou ser descredenciado pela CVM, e a assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso "i" do subitem 1.3.1 acima (a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o ADMINISTRADOR, ou (b) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no item 15 deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do ADMINISTRADOR ou a liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR procederá à liquidação automática do FUNDO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida assembleia geral de Cotistas.

1.3.3. Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do GESTOR, o ADMINISTRADOR deverá convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO.

1.3.4. É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da assembleia geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso "i" do subitem 1.3.1 acima ou o subitem 1.3.3 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR pela CVM, conforme o caso.

1.3.5. Exclusivamente no caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar tal liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS. O ADMINISTRADOR contratará, em nome do FUNDO, os seguintes prestadores de serviços: **2.1. CUSTODIANTE.** A custódia dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO será exercida pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia, por meio do Ato Declaratório nº 10.994, de 14 de abril de 2010, com sede na cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("CUSTODIANTE"), ou quem venha a substituí-la, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. O CUSTODIANTE prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

2.2. ESCRITURAÇÃO DE COTAS. A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("ESCRITURADOR"), ou quem venha a substituí-la, prestará os serviços de escrituração de Cotas.

2.3. AUDITOR. A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES, com

sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79, ou quem venha a substituí-la, prestará os serviços de auditoria do FUNDO ("AUDITOR"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.4. GESTOR. A gestão da carteira do FUNDO será exercida pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, com sede na cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("GESTOR"), ou quem venha a substituí-la.

2.4.1. OBRIGAÇÕES DO GESTOR. Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR ("Contrato de Gestão"):

- (a) adquirir, conforme recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, os Imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO;
- (b) adquirir os Ativos de Liquidez que integrarão o patrimônio do FUNDO;
- (c) gerir a carteira do FUNDO, conforme o estabelecido na Política de Investimento do FUNDO, podendo, inclusive, nos termos deste Regulamento, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do FUNDO com vistas a manter a liquidez necessária;
- (d) executar as operações de investimento e desinvestimento pelo FUNDO nos Imóveis, conforme recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, e observada a Política de Investimento do FUNDO;
- (e) propor ao ADMINISTRADOR a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas;
- (f) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da assembleia geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento do FUNDO; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (g) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR;
- (h) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política

de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, nos termos deste Regulamento;

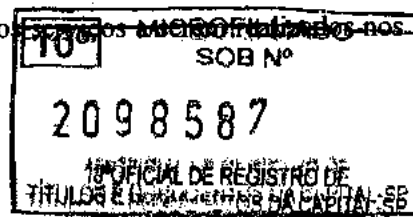
- (i) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (j) cumprir as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
- (k) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e/ou pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO;
- (l) exercer o direito de voto do FUNDO nas reuniões de sócios, assembleias de acionistas e reuniões de condomínio relativas aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, conforme orientação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO;
- (m) elaborar, com o auxílio do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, relatórios de investimento do FUNDO; e
- (n) quando entender necessário, submeter à assembleia geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas do FUNDO.

2.4.2. O ADMINISTRADOR confere amplos e irrestritos poderes ao GESTOR para que este adquira e aliene os Imóveis, conforme a Política de Investimento do FUNDO, bem como quaisquer Ativos de Liquidez, nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.5. Os serviços de consultoria imobiliária do FUNDO serão exercidos por empresa a ser contratada pelo FUNDO ("CONSULTOR IMOBILIÁRIO").

2.5.1. OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. Constituem obrigações e responsabilidades do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de consultoria imobiliária a ser celebrado entre o ADMINISTRADOR e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO ("Contrato de Consultoria Imobiliária"):

- (a) analisar e selecionar preliminarmente os Imóveis a serem apresentados ao GESTOR;
- (b) analisar de forma completa os Imóveis eventualmente selecionados diretamente pelo GESTOR;
- (c) analisar e negociar os contratos com a CONSTRUTORA (abaixo definida) e/ou a(s) empresa(s) especializada(s) de engenharia a ser(em) contratada(s) pelo FUNDO, para a realização das obras nos Imóveis;
- (d) gerir a exploração e a comercialização dos Imóveis, ou, alternativamente, selecionar, analisar e negociar os contratos com a(s) empresa(s) especializada(s) a ser(em) contratada(s) pelo FUNDO para realizar a gestão da exploração ou comercialização dos Imóveis;
- (e) gerenciar e acompanhar a execução dos projetos, obras e do



Imóveis pela CONSTRUTORA e/ou a(s) empresa(s) especializada(s) de engenharia a ser(em) contratada(s) pelo FUNDO, para a realização das obras nos Imóveis, dentro das especificações determinadas nos contratos celebrados com tais partes, conforme aplicável;

(f) fiscalizar o pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., que deverão ser pagos nas respectivas datas de vencimento e às repartições competentes;

(g) assessorar o FUNDO, o GESTOR e o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Imóveis a serem realizados pelo FUNDO, incluindo, mas sem limitação, nas questões relativas à hipótese de aquisição de Imóveis por meio de hasta pública; e

(h) representar o FUNDO em leilões judiciais e extrajudiciais, na forma de procuração a ser outorgada oportunamente pelo FUNDO ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO.

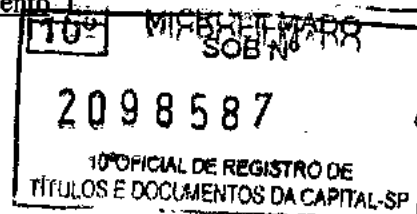
2.6. DISTRIBUIDORES. A distribuição de Cotas do FUNDO será realizada pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de coordenador líder da distribuição ("COORDENADOR LÍDER"), sendo admitido ao COORDENADOR LÍDER subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

3. PÚBLICO ALVO E PRAZO DE DURAÇÃO. O FUNDO receberá recursos de pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 3.792, e regimes próprios de previdência social - RPPS, nos termos da Resolução do CMN nº 3.922, brasileiras ou estrangeiras, que sejam investidores qualificados, conforme definido em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do FUNDO e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

3.1. Tendo em vista que o FUNDO é destinado a investidores qualificados, não haverá elaboração de prospecto, bem como publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição de Cotas.

3.2. O FUNDO terá prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da data da 1ª (primeira) oferta de Cotas, sendo que o referido prazo poderá ser alterado por deliberação da assembleia geral de Cotistas, conforme o disposto neste Regulamento.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTO. O FUNDO, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente através (i) da aquisição de terrenos em áreas populares da cidade de Campinas, Estado de São Paulo, e região, (ii) do desenvolvimento e construção, em referidos terrenos, por empreitada global, de 10 (dez) blocos com 5 (cinco) edifícios residenciais cada, perfazendo 1.200 (hum mil e duzentas) unidades de apartamentos ("Imóveis"), e (iii) da posterior venda dos Imóveis ("Política de Investimento").



4.1. O desenvolvimento e a construção dos Imóveis serão realizados pela IT SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A., sociedade com sede a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 11.400 – CIC, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.936.425/0001-11 (“CONSTRUTORA”), nos termos do Contrato de Construção por Empreitada Global (“Contrato de Construção”) a ser celebrado entre o FUNDO e a CONSTRUTORA.

4.1.1. Os Imóveis poderão representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

4.1.2. Sempre que houver aquisição/alienação de quaisquer Imóveis integrantes da carteira do FUNDO, o valor de aquisição/alienação do respectivo Imóvel deverá ser respaldado por um laudo de avaliação do Imóvel a ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472, semestralmente, no mínimo (“Laudo de Avaliação”).

4.2. O FUNDO visa a proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

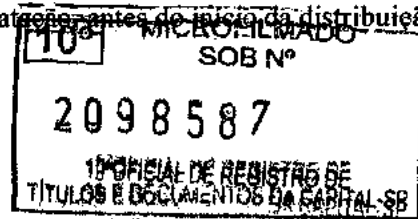
4.2.1. Para fins do presente Regulamento, “Taxa DI” significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

4.2.2. A rentabilidade alvo descrita no item 4.2 acima não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus Cotistas.

4.3. O FUNDO, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no item 10 deste Regulamento ou enquanto não aplicar em Imóveis, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda corrente nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item “b” acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (d) cotas de fundos de investimento referenciados em DI administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “b” e “c” acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 7.4 abaixo (“Fundos Investidos”) (sendo os ativos mencionados nos incisos “a”, “b”, “c” e “d” acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

4.4. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

4.4.1. Não obstante o disposto no subitem 4.4 acima, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação antes do início da distribuição



das Cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO; e (ii) o COORDENADOR LÍDER e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do FUNDO.

4.5. O GESTOR, mediante recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários, conforme previsto no item 4.15 abaixo.

4.6. Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FUNDO Imóveis não intencionais quando adquiridos em razão: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Imóveis ou Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Imóveis ou Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO.

4.6.1. Nos casos previstos no item 4.6 acima, os Imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da sua eventual aquisição pelo FUNDO. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

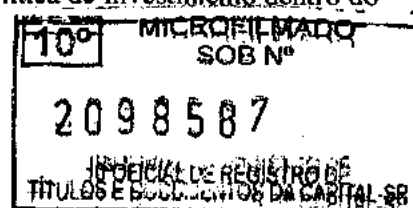
4.7. A estratégia de cobrança dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, mediante recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, por meio da adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Imóveis ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO.

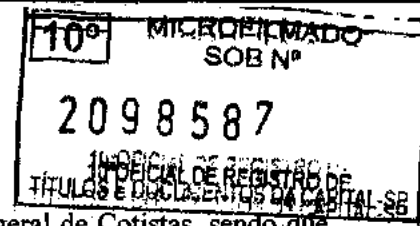
4.8. O saldo de caixa existente no FUNDO que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do GESTOR, até que este, mediante recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, encontre Imóveis que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

4.8.1. Caso o GESTOR não encontre Imóveis elegíveis para investimento pelo FUNDO, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

4.9. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do FUNDO para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

4.9.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do





prazo mencionado acima, o ADMINISTRADOR convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o GESTOR deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 4.8.1 acima ou ainda, a liquidação antecipada do FUNDO, na forma do item 16.1 abaixo.

4.10. O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3 deste Regulamento.

4.11. O FUNDO não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o FUNDO possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo de Liquidez.

4.12. Os Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas dos Fundos Investidos.

4.13. Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na página www.planner.com.br da rede mundial de computadores, ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO, observado o disposto no subitem 4.13.1 abaixo.

4.13.1. A precificação dos Ativos de Liquidez será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do CUSTODIANTE. No entanto, caso o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do CUSTODIANTE, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com o CUSTODIANTE, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

4.14. Os Imóveis integrantes da carteira do FUNDO serão inicialmente contabilizados pelos seus respectivos custos de aquisição e serão atualizados com base em Laudo de Avaliação em periodicidade não superior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

4.14.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.14 acima, caso o CONSULTOR IMOBILIÁRIO identifique a ocorrência de qualquer fator exógeno e/ou extraordinário que possa sensibilizar o valor de mercado dos Imóveis que integram a carteira do FUNDO, mesmo que em período inferior a 6 (seis) meses contados da data de aquisição do respectivo Imóvel pelo FUNDO, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO deverá notificar o ADMINISTRADOR e o GESTOR a respeito de tal ocorrência, a fim de que seja providenciado a elaboração de Laudo de Avaliação com vistas a atualizar o valor de mercado do respectivo Imóvel, considerando a situação extraordinária que justificou tal necessidade de reavaliação.

4.15. Caso o FUNDO invista em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas ("Critérios de Concentração"), observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

4.16. O FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

4.16.1. O FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica.

5. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS. Os Imóveis e seus respectivos direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo GESTOR, conforme recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas.

5.1. No instrumento de aquisição de Imóveis e seus respectivos direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.1, inciso (a) acima, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

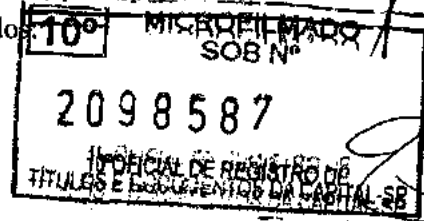
5.2. Os Imóveis e seus respectivos direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

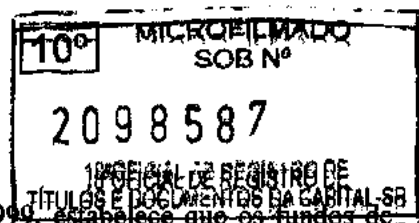
5.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO ou sobre quaisquer Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

5.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, ou a quaisquer Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1 deste Regulamento.

6. RISCOS. O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos que podem gerar depreciação dos Imóveis, dos ativos de liquidez e perdas para os Cotistas.

6.1. Os Imóveis, os Ativos de Liquidez e as operações do Fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que forem negociados:





(a) Risco Tributário – A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

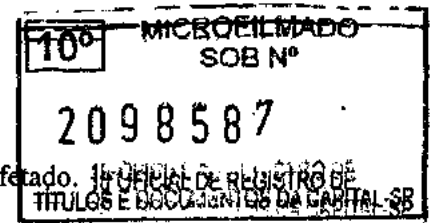
Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do IR retido na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda de acordo com a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas 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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou 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.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(b) Liquidez Reduzida das Cotas - O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo



cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário, poderá ser afetado.

(c) Riscos de Mercado – existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

(d) Fatores Macroeconômicos Relevantes - O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

(e) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento – Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Imóveis e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Imóveis e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Imóveis e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, este regulamento estabelece algumas hipóteses em que a

assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Imóveis e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Imóveis e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

(f) Riscos do Uso de Derivativos – Os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. No entanto, as Cotas terão como rentabilidade alvo a variação de percentual da Taxa DI. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

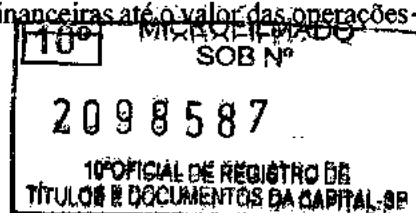
(g) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez - O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais ativos de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(h) Riscos de Concentração da Carteira - O Fundo destinará os recursos captados com a distribuição das Cotas para que a aquisição de ativos que integrem o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo poderá adquirir um número limitado de Imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela venda dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, serão sempre vendidos.

(i) Riscos do Prazo - Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate das Cotas, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

(j) Risco de Crédito – Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplimento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Imóveis e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações



contratadas.

(k) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário - Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

(l) Risco de o Fundo não entrar em Funcionamento – Exclusivamente no âmbito da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, existe a possibilidade de o Fundo vir a não obter o registro de funcionamento, caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio inicial previsto no item 8.2 abaixo.

Assim, caso o patrimônio inicial não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros decorrentes das respectivas integralizações e os eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos de Liquidez realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes, e as demais despesas e encargos do Fundo, e o Fundo será liquidado.

(m) Cobrança dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas,

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 e/ou dos Cotistas minoritários.

(s) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos - A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Imóveis e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Imóveis e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

(t) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

(u) Risco Relativo à Inexistência de Imóveis e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento - O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, observado o prazo de 2 (dois) anos para enquadramento da política de investimentos estabelecido neste regulamento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Imóveis e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Imóveis e/ou de Ativos de Liquidez elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar na amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

(v) Risco de Desapropriação - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is), por decisão unilateral do poder público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Adicionalmente, poderá haver atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou embargo da obra, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo.

(w) Receita Proveniente da Alienação dos Imóveis - As receitas do Fundo decorrerão em última instância da alienação dos Imóveis. Salienta-se, no entanto, que em razão das circunstâncias econômicas vigentes no país as tabelas de vendas dos Imóveis poderão ser reajustadas para um valor inferior ao inicialmente praticado pelo alienante dos Imóveis, o que poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que a tabela de vendas dos Imóveis seja reajustada para valores iguais

ou superiores aos originalmente praticados, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

(x) Financiamentos e Disponibilidade de Recursos - Empresas do setor imobiliário estão sujeitas aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos. Além dos juros, os contratos de venda a prazo preveem, via de regra, atualização monetária por índices de mercado. Aumentos na inflação, além de variações nas taxas de juros, podem afetar as taxas de inadimplência e reduzir as margens de lucro do Fundo. Além disso, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos associada ou não a aumentos nas taxas de juros podem prejudicar a demanda por imóveis.

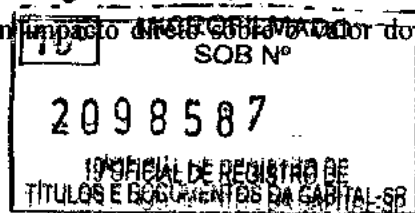
(y) Riscos Envolvendo Matérias-Primas - As matérias-primas básicas utilizadas na construção civil podem sofrer alterações inesperadas decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações nas taxas de câmbio, aumentando os custos de venda e reduzindo os lucros do Fundo quando da venda dos Imóveis.

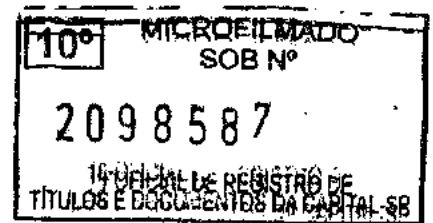
(z) A Prática do Mercado Imobiliário Brasileiro é a Venda a Prazo - Desta forma, o Fundo estará sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pelo Fundo. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o valor total dos financiamentos poderá vir a aumentar, o que poderá causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos do Fundo, o Fundo poderá ser adversamente afetado.

(aa) Risco Inerente aos Imóveis Integrantes do Patrimônio do Fundo - Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

(bb) Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo - O Valor dos Imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas, em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais Imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

(cc) Risco de Desvalorização dos Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio Do Fundo - Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o respectivo Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do





respectivo imóvel locado e, por consequência, sobre as Cotas.

Além disso, o risco de desvalorização do Imóvel pode ser ocasionado por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços de venda no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(dd) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais - Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que as atividades e os resultados do Fundo sejam impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar alterações nos projetos de construção dos Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de proprietário de tais Imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(ee) 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, a construção e a alienação dos Imóveis 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 poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

(ff) Risco Relacionado à Dependência de Serviços Públicos, em Especial os de Água e de Energia Elétrica - Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do fundo, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Imóveis estejam disponíveis para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda.

(gg) Risco de Atraso na Conclusão de Obras nos Imóveis - as obras de edificação dos Imóveis podem sofrer eventuais atrasos em sua conclusão, ou na obtenção do correspondente habite-se e de outras aprovações governamentais, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

6.2. O objetivo e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

6.3. As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE, do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, do COORDENADOR LÍDER (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7. REMUNERAÇÃO. Pela administração do FUNDO, nela compreendida as atividades do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do ESCRITURADOR e do CUSTODIANTE, o FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 1,0 % (um inteiro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, calculado conforme item 7.3 abaixo.

7.1. A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional ("Dia Útil"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a BM&FBOVESPA não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a BM&FBOVESPA esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiados na BM&FBOVESPA, conforme item 8.10 abaixo.

7.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.3. Considera-se patrimônio líquido do FUNDO a soma algébrica do disponível com os Imóveis e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO, mais os valores a receber dos Imóveis e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do FUNDO.

7.4. Tendo em vista que o FUNDO admite a aplicação nos Fundos Investidos que também cobram taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, a Taxa de Administração prevista no item 7 contemplará quaisquer taxas de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída cobradas na realização de tais investimentos pelo FUNDO.

7.5. Não haverá cobrança de taxa de ingresso, de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

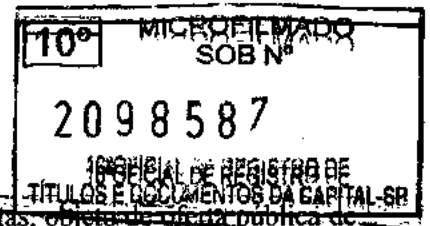
7.6. Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem cotas da nova emissão deverão arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

7.7. As remunerações dos demais prestadores de serviço do Fundo encontram-se descritas no Anexo I deste Regulamento.

8. DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, conforme item 8.4. abaixo, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

8.2. Na primeira emissão de Cotas do FUNDO, serão emitidas 70.000 (setenta mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) cada ("Preço de Emissão"), totalizando o montante de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Patrimônio Inicial"), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do FUNDO ("Data de Emissão"). No âmbito da primeira emissão de Cotas do FUNDO, cada investidor poderá subscrever e integralizar, no mínimo 1.000 (hum mil) Cotas, equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), observado que em cada nova emissão de Cotas do FUNDO, os respectivos documentos da oferta deverão definir os respectivos



montantes de investimento mínimo e máximo, conforme o caso.

8.2.1. A cada nova emissão de Cotas do FUNDO, a subscrição das Cotas, objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da Data de Emissão.

8.2.1.1. O ADMINISTRADOR poderá encerrar a oferta pública de distribuição antes do prazo indicado no subitem 8.2.1, desde que atingido o Patrimônio Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão.

8.2.2. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o compromisso de investimento, o boletim de subscrição e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no item 6 deste Regulamento, declarando ser investidor qualificado nos termos da regulamentação específica; (iii) da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e (iv) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

8.3. Não será permitida a subscrição parcial das Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo.

8.3.1. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do FUNDO, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, ADMINISTRADOR deverá:

(a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

(b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, observado o disposto no item 16 abaixo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere o inciso acima.

8.3.2. A subscrição de Cotas referente a cada nova emissão será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo ADMINISTRADOR.

8.3.3. O FUNDO entrará em funcionamento após a subscrição integral das Cotas de sua primeira emissão correspondente ao Patrimônio Inicial e o cumprimento dos requisitos previstos na regulamentação específica.

8.4. O FUNDO, mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas Cotas para captação de recursos adicionais, não sendo assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência nas eventuais futuras emissões de Cotas.

8.4.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às

1
Z

Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento, a assembleia geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos e/ou à amortização de principal.

8.4.2. O preço de emissão das novas Cotas será determinado na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o GESTOR submeter à referida assembleia uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas.

8.4.3. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

8.4.4. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta.

8.4.5. As Cotas de novas emissões poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta serão canceladas pelo ADMINISTRADOR, nos termos da regulamentação em vigor.

8.5. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

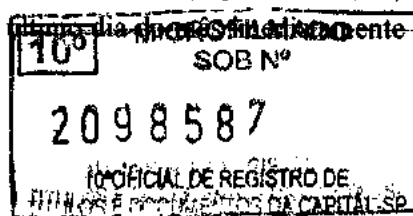
8.6. Ao subscrever Cotas do FUNDO, o investidor celebrará com o FUNDO um compromisso de investimento, do qual deverá constar o valor total que o Cotista se obriga a integralizar no decorrer da vigência do FUNDO, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo ADMINISTRADOR, na forma deste Regulamento e do compromisso de investimento, sob as penas previstas no próprio compromisso de investimento, neste Regulamento e na legislação aplicável. As Cotas do FUNDO serão integralizadas pelo Preço de Emissão, sendo que o pagamento do Preço de Emissão poderá ser realizado em moeda corrente nacional, via transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

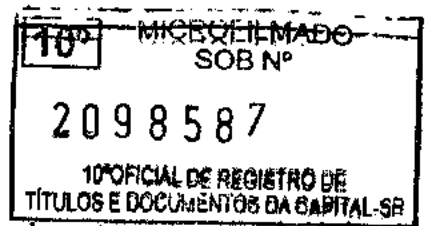
8.6.1. Os valores objeto dos respectivos compromissos de investimento e boletins de subscrição deverão ser aportados ao FUNDO pelos Cotistas na medida em que tais valores sejam necessários para (i) a realização de investimentos pelo FUNDO, na forma disciplinada neste Regulamento, ou (ii) o pagamento de despesas e responsabilidades do FUNDO.

8.6.2. O ADMINISTRADOR, de acordo com o disposto no compromisso de investimento, deverá requerer aos Cotistas que realizem a integralização das Cotas dentro de até 5 (cinco) dias úteis, contados do envio de notificação pelo ADMINISTRADOR nesse sentido ("Notificação de Integralização").

8.6.3. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

8.6.4. Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO somente o(s) Cotista(s) que estiver(em) adimplente(s) com suas obrigações de integralização de Cotas até o





anterior ao da distribuição de resultados.

8.6.5. A Notificação de Integralização deverá ser realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviado ao Cotista, no qual constará o montante a ser integralizado pelo Cotista, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o FUNDO.

8.7. As Cotas serão emitidas em classe única.

8.8. Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os Imóveis e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

8.9. Até que o registro de funcionamento do FUNDO previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas da primeira emissão do FUNDO serão aplicados nos Ativos de Liquidez, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO.

8.10. As Cotas do FUNDO serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela BM&FBOVESPA.

8.10.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

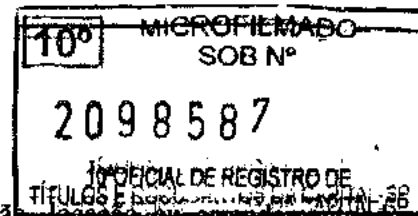
8.10.2. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei n.º 11.196/05.

8.10.3. Para efeitos do disposto no subitem 8.10.2, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

8.11. Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o FUNDO poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do FUNDO no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

9. RESGATE. Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO, caso em que se aplicará o disposto no item 16 abaixo.

10. ENCARGOS. Além da remuneração do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de serviços do FUNDO, constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do AUDITOR; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do



FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO e relativas aos Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) honorários e despesas relacionadas (a) ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, (b) à consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo, (c) à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, e (d) ao formador de mercado para as Cotas do FUNDO; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral de Cotistas; (x) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do FUNDO; (xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; e (xv) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas.

10.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

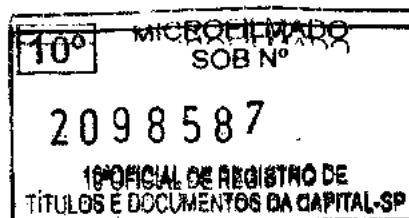
10.1.1. Os encargos previstos no inciso “iii” do item 10 acima, em relação às ofertas primárias de distribuição, serão arcados pelos subscritores de novas cotas.

10.2. O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) escrituração de Cotas; (ii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e (iii) serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO serão suportados pelo ADMINISTRADOR.

10.4. Caso o patrimônio líquido do FUNDO se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos do item 15 deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO.

10.4.1. Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 10.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Imóveis e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Imóveis e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no FUNDO a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do



FUNDO sejam adimplidas.

11. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES. O ADMINISTRADOR divulgará as informações eventuais sobre o FUNDO descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.planner.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item 1 deste Regulamento.

11.1. As informações especificadas no item 11.2 abaixo serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.2. O ADMINISTRADOR deve prestar as informações periódicas sobre o FUNDO, nos termos da regulamentação específica.

11.2.1. A divulgação de informações periódicas sobre o FUNDO, nos termos do item 11.2, acima, deverá ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do ADMINISTRADOR.

11.2.2. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.2.1. acima, enviar as informações periódicas sobre o FUNDO à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.2.3. As informações ou documentos referidos no item 11.2. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

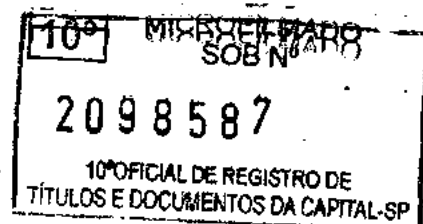
11.3. O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.planner.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

11.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

11.4.1. Cumpre ao ADMINISTRADOR zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.4.2. Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.4.1 acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

11.4.3. A divulgação das informações referidas no item 11.4. deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores(www.planner.com.br), em lugar de destaque e



disponível para acesso gratuito, e mantida disponível os Cotistas em sua sede.

11.4.4. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.4.3. acima, enviar as informações dos fatos relevantes sobre o FUNDO à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.4.5. As informações ou documentos referidos no item 11.4. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

12.1. A distribuição de rendimentos prevista no item 12 acima será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da BM&FBOVESPA.

12.1.1. Farão jus à distribuição de que trata o item 12.1 acima os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO, observado o disposto no subitem 8.4.1 acima.

12.2. Nos casos previstos no subitem 4.8.1 acima, o saldo de caixa referido no item 4.8 acima poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

12.2.1. Os valores previstos no item 12.2 acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.1 acima, observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

12.2.2. Farão jus aos valores de que trata o item 12.2 acima os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO.

12.3. O ADMINISTRADOR utilizará as disponibilidades do FUNDO para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos neste



Regulamento, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista neste item 12.

12.4. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

12.5. Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

13. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO. O GESTOR exercerá o direito de voto, conforme orientação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, em assembleias gerais relacionadas aos Imóveis e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.1. O GESTOR, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Imóveis e Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo FUNDO.

13.2. O GESTOR exercerá o voto conforme orientação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do FUNDO, sendo que o GESTOR tomará as decisões de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do FUNDO sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

14. TRIBUTAÇÃO. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, o ADMINISTRADOR envidará melhores esforços para que (i) os Cotistas do FUNDO não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

15. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O ADMINISTRADOR convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do FUNDO. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência.

15.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

15.1.1. O ADMINISTRADOR disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas

até a data da assembleia geral de Cotistas), (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 sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.

15.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o ADMINISTRADOR convoque assembleia geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, observado que neste caso as deliberações serão tomadas mediante consulta formal, nos termos do item 15.4 abaixo.

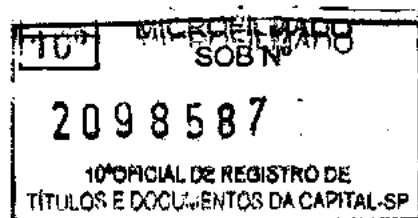
15.1.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.1.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.1.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3 acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.1.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.1.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) alteração do Regulamento;
- (c) destituição do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE e do CONSULTOR IMOBILIÁRIO;
- (d) escolha do substituto do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE e do CONSULTOR IMOBILIÁRIO;
- (e) emissão de novas Cotas;



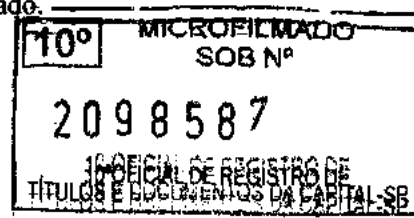
- (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (g) dissolução e liquidação do FUNDO quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- (j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;
- (k) alteração da Taxa de Administração;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472; e
- (m) alteração do prazo de duração do FUNDO.

15.2.1. O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, da CONSTRUTORA, do CUSTODIANTE, do ESCRITURADOR, do AUDITOR ou do COORDENADOR LÍDER, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

15.2.1.1. As alterações referidas no subitem 15.2.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

15.3. A assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 acima, incisos (b), (c), (d), (f), (g), (i), (k) e (l), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o FUNDO tiver menos de 100 (cem) Cotistas. A assembleia geral de Cotistas considerar-se-á não instalada na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

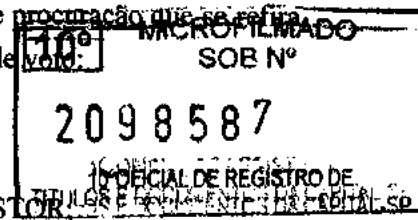
15.3.1. Os percentuais de que trata o item 15.3 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.



15.3.2. Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.3.3. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do FUNDO, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do FUNDO ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de convocação que se referir especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto:

- (a) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) 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
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.



15.3.4. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quoruns previstos no item 15.3 acima.

15.4. A critério do ADMINISTRADOR, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quoruns previstos no item 15.3 acima e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.5. O ADMINISTRADOR enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das deliberações da assembleia aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.6. A assembleia geral poderá eleger até 3 (três) representantes de Cotistas, com o mandato unificado de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO e demais investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.6.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que

1
2

(i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao ADMINISTRADOR assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o FUNDO, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.6.2. A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma do item 15.6, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele(s) incorrido(s) no exercício de sua(s) atividade(s) será definida pela mesma assembleia geral que o(s) elegeu ou elegeram.

15.6.3. A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

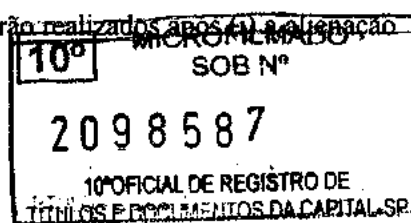
15.6.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

16. LIQUIDAÇÃO. O FUNDO será liquidado em razão do término do seu prazo de duração, por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas:

- (a) desinvestimento com relação a todos os Imóveis e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, conforme o item 4.9 acima e seu respectivo subitem;
- (b) renúncia e não substituição do GESTOR ou do CUSTODIANTE em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- (c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e
- (d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos demais Imóveis e Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO.

16.2. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a liquidação



da totalidade dos Imóveis e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, (ii) a alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO e demais Ativos de Liquidez do FUNDO.

16.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Imóveis e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

16.3.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Imóveis e/ou Ativos de Liquidez do FUNDO, deduzido das despesas e demais exigibilidades do FUNDO, pelo número de Cotas emitidas pelo FUNDO.

16.4. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2 acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Imóveis e Ativos de Liquidez do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1 acima.

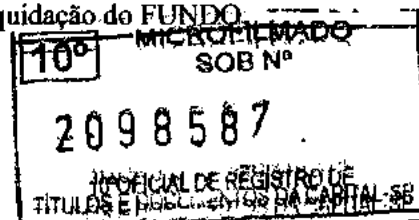
16.4.1. A assembleia geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Imóveis e Ativos de Liquidez do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

16.4.2. Na hipótese da assembleia geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Imóveis e Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Imóveis e Ativos de Liquidez do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

16.4.3. O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

16.4.4. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita a entrega dos Imóveis e/ou Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos Imóveis e/ou Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.5. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o AUDITOR deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.



16.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

(a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o item 16.5, acompanhada do relatório do AUDITOR.

17. ATOS E FATOS RELEVANTES. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2.1 deste Regulamento.

17.1. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos Cotistas.

18. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimento de consulta formal.

19. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

20. EXERCÍCIO SOCIAL. O exercício social do FUNDO terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

21. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial do ADMINISTRADOR pelo telefone 0800 179444. Se não for solucionado o conflito, a ouvidoria do ADMINISTRADOR poderá ser contatada pelo telefone 0800 1722231.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Ana Racy P. Losacco
Procuradora

35

Flavio Daniel Aguetoni
Procurador

ANEXO I

REMUNERAÇÕES DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

CONSULTOR IMOBILIÁRIO: pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária, o FUNDO pagará diretamente ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO uma remuneração que será definida no instrumento particular competente a ser pactuado entre as partes;

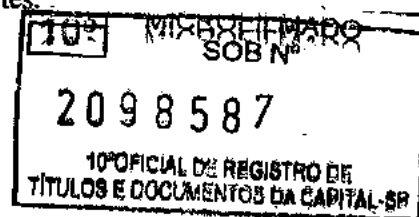
AUDITOR: pela prestação dos serviços de auditoria, o FUNDO pagará diretamente ao AUDITOR uma remuneração anual equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

ESCRITURADOR: pela prestação dos serviços de escrituração, o FUNDO pagará diretamente ao ESCRITURADOR uma remuneração que já esta inclusa no valor da Taxa de Administração.

CUSTODIANTE: Já inclusa na Taxa de Administração, o FUNDO pagará diretamente ao CUSTODIANTE, pela prestação dos serviços de custódia, uma remuneração equivalente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, apropriada diariamente para cada dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) apurada sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devendo ser paga mensalmente pelo FUNDO até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à apuração, iniciando-se no mês subsequente à primeira integralização de Cotas. A taxa prevista neste item terá o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

COORDENADOR LÍDER: pela prestação dos serviços de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO ("Oferta"), o Coordenador Líder e as demais instituições eventualmente contratadas pelo COORDENADOR LÍDER para participar da oferta das Cotas, farão jus a uma comissão de colocação única correspondente ao percentual de 1,0 % (um inteiro por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente integralizadas, a ser paga exclusivamente ao Coordenador Líder ("Comissão de Colocação") no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados de cada integralização de Cotas.

Todos os pagamentos deverão ser feitos pelo FUNDO ao COORDENADOR LÍDER acrescidos dos valores relativos ao Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte - IR Fonte; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS; à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL retido na fonte e todos os demais tributos retidos ou que venham a ser retidos, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o COORDENADOR LÍDER receba o valor integral como se tais tributos não fossem incidentes.



18