SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 32.065.718/0001-52

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 06 DE DEZEMBRO DE 2021

1. DATA, HORA e LOCAL: A assembleia do **SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.065.718/0001-52 ("Fundo"), foi realizada aos 06 (seis) dias do mês de dezembro de 2021, às 11:30 horas, **de forma não presencial**, tendo em vista: (i) os recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19), no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); e (ii) o disposto no item VI da Deliberação 849 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 31 de março de 2020, por meio de canal eletrônico.

2. CONVOCAÇÃO: Convocação devidamente realizada, em 19 de novembro de 2021 a todos os cotistas do Fundo, nos termos do Art. 19, Parágrafo 2°, Inciso II da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e nos termos do artigo 15 do regulamento do Fundo ora em vigor ("Regulamento").

3. PRESENÇA: (i) os representantes legais da **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administradora"); e (ii) e os cotistas presentes titulares de 46,04% (quarenta e seis inteiros e seis centésimos) das cotas do Fundo, conforme assinaturas constantes da lista de presença de cotistas, a ser arquivada na sede da Administradora ("Cotistas" e "Lista de Presença", respectivamente).

4. MESA: Arturo Borges da Fonseca Tutzer Profili – Presidente
Eduardo Canto – Secretário

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** A exclusão do comitê de investimentos do Fundo; **(ii)** A eventual alienação de ativo imobiliário do Fundo ou que venha a compor o seu patrimônio; e **(iii)** A autorização à Administradora para realizar todos os atos pertinentes à implementação das matérias de Ordem do Dia, inclusive, a consolidação do Regulamento do Fundo, caso aprovados os itens (i) e (ii).

6. DELIBERAÇÕES:

Os Cotistas aprovaram, sem quaisquer ressalvas, as seguintes alterações do Fundo:

1. Quanto ao item (i) da Ordem do Dia, a maioria dos cotistas presentes, titulares de 45,12% das cotas Fundo, deliberou por aprovar a exclusão do comitê de investimentos do Fundo, de modo que fica aprovada a realização de todas as alterações necessárias ao Regulamento do Fundo a fim de excluir todas as referências ao Comitê de Investimento.

   Cumpre mencionar que o Cotista presente OABPREVGO votou pela não aprovação do item (i) acima.

2. Quanto ao item (ii) da Ordem do Dia, a maioria dos cotistas presentes, titulares de 45,12% das cotas do Fundo, tendo em vista a deliberação do item (i) acima, deliberou por aprovar que qualquer eventual alienação de ativo imobiliário do Fundo ou que venha a compor o seu patrimônio, deve ser previamente formalizada pela Gestora ao Administrador e este, por sua vez,

deverá realizar os procedimentos de convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária para que os cotista tenham conhecimento e deliberem de acordo com o seu melhor interesse.

Cumpre mencionar que o Cotista presente OABPREVGO votou pela não aprovação do item (ii) acima.

3. Quanto ao item (iii) da Ordem do Dia, a maioria dos cotistas presentes, titulares de 45,12% das cotas do Fundo autorizaram a Administradora, conforme o caso, a praticar todos os atos necessários em razão da aprovação da deliberação acima, podendo, inclusive, firmar todos os documentos que forem requeridos para tanto. Os Cotistas ratificam, ainda, todos os atos até então praticados pelo Fundo, representado pela Administradora, visando à efetivação das deliberações tomadas na presente Assembleia Geral, inclusive as práticas aprovadas no âmbito deste item, tendo em vista a aprovação de todos os itens acima.

Cumpre mencionar que o Cotista presente OABPREVGO votou pela não aprovação do item (iii) acima.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que por meio eletrônico, reconhecendo a forma eletrônica como válida e declarando, para todos os fins, que suas assinaturas eletrônicas são prova de suas respectivas concordâncias com este formato de contratação, nos termos do artigo 10º, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº. 2.200-2/2001, lida e aprovada, foi assinada por todos.

São Paulo, 06 de dezembro de 2021

_____ _____

Arturo Borges da Fonseca Tutzer Profili
Presidente

Eduardo Canto
Secretário

_____

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 32.065.718/0001-52
ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 06 DE DEZEMBRO DE 2021

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO
DO
SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 32.065.718/0001-52
("Fundo")

Regulamento em vigor a partir do dia 06 de dezembro de 2021

==========

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar
Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil – 04547-004
Fone: + 55 (11) 3842-1122 www.cmcapital.com.br

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO 6
CAPÍTULO II - PÚBLICO ALVO E PERFIL DO FUNDO 6
CAPÍTULO III - OBJETO 6
CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 7
CAPÍTULO V - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA 8
CAPÍTULO VI - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA 13
CAPÍTULO VII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 14
CAPÍTULO VIII - CUSTÓDIA 15
CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL 15
CAPÍTULO X - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 20
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE INVESTIMENTO 20
CAPÍTULO XII - FATORES DE RISCO 21
CAPÍTULO XIII - COTAS 27
CAPÍTULO XIV - EMISSÃO DE COTAS 28
CAPÍTULO XV - PATRIMÔNIO LÍQUIDO 31
CAPÍTULO XVI - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 31
CAPÍTULO XVII - TRIBUTAÇÃO 32
CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS 35
CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO 36
CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS 38
ANEXO I – DEFINIÇÕES/GLOSSÁRIO 40
ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO 44
ANEXO III – MODELO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO 46
ANEXO A 49

REGULAMENTO DO SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - O São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.065.718/0001-52 é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Único - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

CAPÍTULO II - PÚBLICO ALVO E PERFIL DO FUNDO

Artigo 2º - O Fundo destina-se exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos Artigos 9-A e 9-C da Instrução CVM nº 539, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimentos, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

Parágrafo único - Nos termos da Resolução nº 4.695 do CMN, de 27 de novembro de 2018, este Fundo não está apto a receber investimentos por parte de Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, seja no mercado primário ou secundário

Artigo 3º - Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 472, bem como do Artigo 129 da Instrução CVM nº 555, por ser um fundo destinado exclusivamente a investidores profissionais, o Fundo poderá:

admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas;
dispensar a elaboração de prospecto;
dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
utilizar o laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, desde que a Assembleia Geral de Cotistas aprove o valor atribuído ao bem ou direito, por unanimidade;
não observar as limitações de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 554.

CAPÍTULO III - OBJETO

Artigo 4º - O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários no imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo de São Francisco de Paula, nº 34 e 34 A, descrito e caracterizado na matrícula nº 20.427, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel"), mediante a exploração de tal bem, por meio de venda, locação, arrendamento ou

usufruto oneroso, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como a legislação e regulamentação vigentes. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais ou quaisquer outros ativos relacionados ao setor imobiliário que não o Imóvel.

Parágrafo Único – Em complemento ao disposto no caput deste artigo, considerando que o Imóvel se encontra atualmente alienado fiduciariamente em garantia das Debêntures FRSN11 (conforme abaixo definido), será também permitida a realização de quaisquer operações que impliquem na transferência das Debêntures FRSN11 para a carteira do Fundo.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 5º - O Fundo é administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04/06/2014 ("Administradora").

Artigo 6º - A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a política de investimento do Fundo, representar o Fundo em juízo ou fora dele, bem como solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; enfim, praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, observadas (i) as limitações deste Regulamento; (ii) as decisões das Assembleias Gerais de Cotistas; e (iii) a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, as expensas do Fundo, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472, os seguintes serviços:

(i) distribuição de Cotas; e

empresas especializadas para administrar as locações e/ou arrendamentos do Imóvel, monitorar e acompanhar despesas condominiais e a comercialização do respectivo Imóvel.

Parágrafo 2º - Os serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 3º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado.

Parágrafo 4º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará explicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição de Cotas que encaminhar à Administradora.

Parágrafo 5º - A Administradora e a Gestora da carteira do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 7º - Observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **CULTINVEST ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.160.857/0001-58, devidamente autorizada à prestação do serviço de administrador de carteiras, modalidade Gestor de Recursos, por meio do Ato Declaratório nº 11.321, de 8 de outubro de 2010 ("Gestora").

Parágrafo Único - São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

(i) gestão do portfólio das aplicações de renda fixa eventualmente realizadas pelo Fundo, em virtude da existência de disponibilidades financeiras não investidas nos ativos objeto do Fundo, atuando de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento;

cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;

fornecer à Administradora as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo;

sempre que houver a necessidade de aprovação prévia pela Administradora e/ou dos Cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta, bem como sua expressa recomendação à Administração, e aos Cotistas;

informar a Administradora, trimestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e

transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

CAPÍTULO V - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 8º - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

(i) providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiver matriculado o Imóvel pertencente ao Fundo, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que o Imóvel:

não integra o ativo da Administradora;

(a) não responde, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;

(b) não compõe a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(c) não pode ser dado em garantia de débito de operação da Administradora;

(d) não é passível de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(e) não pode ser objeto de constituição de ônus reais.

(ii) 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, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à Gestora;

(iii) prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a Administradora deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

(a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(c) escrituração de Cotas;

(d) custódia de ativos financeiros;

(e) auditoria independente; e

(f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados à Gestora no presente Regulamento.

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

(c) a documentação relativa ao Imóvel e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, de outros profissionais ou empresas contratadas na forma dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(vii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "(iv)" acima até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xi) 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;

(xii) disponibilizar e manter à disposição dos Cotistas, em sua sede ou em seu endereço eletrônico www.cmcapital.com.br:

(a) informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas ao formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM 472.

trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações previstas no formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM 472.

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

(c.1) as demonstrações financeiras;

(c.2) o relatório do auditor independente; e

(c.3) as informações descritas no formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472.

(xiii) enviar a cada Cotista via correspondência:

(a) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária;

(b) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

(c) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito a que se refere o *caput* do Artigo 25 deste Regulamento, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

(d) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeito de declaração de imposto de renda.

(xiv) remeter, na data de sua divulgação, à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao Fundo referidos nos incisos "(xii)" e "(xiii)" deste artigo; e

(xv) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada;

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

(xvii) preparar e fornecer anualmente aos Cotistas, até a data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas em que se deliberará sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo, relatório contendo o detalhamento das despesas pagas pelo Fundo com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais e contábeis e de consultoria especializada previstas neste Regulamento, que será objeto de deliberação pela referida Assembleia Geral de Cotistas;

(xviii) nas operações relacionadas à transformação, incorporação, fusão e cisão, caberá à Administradora:

(a) demonstrar a compatibilidade do Fundo que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;
(b) indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos fundos envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada fundo;
(c) descrever os critérios utilizados para atribuição de Cotas aos participantes dos fundos que resultarem das operações; e
(d) identificar as alterações no prospecto, se houver, e neste Regulamento do Fundo, que resultarem da operação.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto nos incisos "(xii)" e "(xiii)" deste artigo, as atas, avisos e demais informações, divulgações ou comunicações, bem como atos e fatos relevantes relativos ao Fundo, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, normativo expedido pela CVM ou deste Regulamento, deverão ser feitas pela Administradora por meio de publicação na página da Administradora na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(d)" e "(e)" do inciso "(iii)" acima, serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(a)", "(b)", "(c)" e "(f)" do inciso "(iii)" acima deverão estar inclusos no valor da taxa de administração.

Parágrafo 3º - Em qualquer momento que seja percebido que o caixa do Fundo se encontra com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses dos seus respectivos pagamentos de despesas e encargos correntes, conforme especificados no Artigo 36 deste Regulamento, a Administradora poderá realizar uma nova chamada de capital, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo, observado o seguinte:

(i) A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.

(ii) O referido comunicado conterá, no mínimo, as seguintes informações: quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital.

Parágrafo 4º - As informações e documentos descritos no parágrafo 1º deste artigo poderão, ainda, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos.

Parágrafo 5º - O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Parágrafo 6º - Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas Assembleias Gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Parágrafo 7º - A Administradora poderá delegar a terceiros, tais como à Gestora, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

Artigo 9º - É vedado à Administradora e à Gestora praticarem os seguintes atos em nome do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

contrair ou efetuar empréstimos;

prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;

prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;

constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

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;

realizar operações com derivativos;

praticar qualquer ato de liberalidade;

adquirir ativos decorrentes de receitas públicas originárias ou derivadas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, bem como de suas autarquias e fundações; e

adquirir ativos cedidos ou originados por empresas controladas pelo poder público.

CAPÍTULO VI - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 10 - A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de descredenciamento pela CVM e de liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1º - A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora ou a Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger a sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela própria Administradora, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 3º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral nos termos do parágrafo 2º deste artigo, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia ou descredenciamento.

Parágrafo 4º - Caso a Assembleia Geral de que tratam os parágrafos 2º e 3º deste artigo (i) não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 2º deste artigo, a Administradora e a Gestora continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo a Administradora, sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos.

Parágrafo 6º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º - Caso a nova instituição Administradora ou Gestora, nomeada na Assembleia Geral de que tratam os parágrafos 2º, 3º, 4º e 6º deste artigo não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova Administradora ou Gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

Parágrafo 8º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora será observado o disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 9° - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida à averbação referida no parágrafo 5º acima.

Parágrafo 10 - No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens, imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no Artigo 37, § 1º, inciso II, e §§ 4º e 5º da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO VII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11 - Observado o Parágrafo 1º deste artigo, pela prestação dos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração o Fundo pagará um percentual sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, correspondente a:

Faixa de Patrimônio Líquido (PL) – R$	Taxa Percentual ao Ano (% a.a.)
0 – 100.000.000,00	0,20%
100.000.000,01 - 200.000.000,00	0,18%
200.000.000,01 – 500.000.000,00	0,15%
500.000.000,01 – 1.000.000.000,00	0,10%
1.000.000.000,01 ou maior	0,05%

Parágrafo 1º - Deverá ser respeitado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), que será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da cotização do Fundo.

Parágrafo 2º - A taxa de administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo 3º - A Gestora fará jus a remuneração mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da cotização do Fundo.

Parágrafo 4º - A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pelo Fundo, diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Parágrafo 5º - Não será cobrada taxa de performance.

CAPÍTULO VIII - CUSTÓDIA

Artigo 12 - O serviço de custódia será prestado pela **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30.

Parágrafo 1º - É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 2º - O contrato de custódia deve conter cláusula que:

(i) estipule que somente ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pelo Custodiante;
(ii) vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
(iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 13 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
(ii) alteração do Regulamento do Fundo,
(iii) destituição ou substituição da Administradora, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
(iv) destituição ou substituição da Gestora, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial
(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;

(viii) laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo caso haja a permissão em assembleia para integralização de Cotas com ativos;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, nos termos previstos no artigo 25 da Instrução CVM nº 472;

(x) atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o empreendedor nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472, incluindo a aquisição de imóvel de parte relacionada da Administradora ou da Gestora;

(xi) amortização das Cotas do Fundo para redução de seu patrimônio; e

(xii) o aumento da taxa de administração;

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso "(i)" deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer (a) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, (b) de atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social e endereço, (c) de redução da taxa de administração, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas as alterações descritas nas alíneas "a" e "b", no prazo de 30 (trinta) dias, e a alteração referida na alínea "c", imediatamente, por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico.

Artigo 14 - A Assembleia Geral poderá nomear 1 (um) representante dos Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, conforme artigo 15, inciso XXVI e artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1º - A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral, desde que representem, no mínimo 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas.

Parágrafo 2º - O representante dos Cotistas eventualmente eleito terá prazo de mandato a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas, subsequente à sua eleição, que tiver por ordem do dia deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida sua reeleição.

Parágrafo 3º - Os deveres e responsabilidades do representante dos Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM nº 472.

Artigo 15 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo 3º - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, o(s) Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o representante dos Cotistas poderão solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º - A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informando do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º - Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 4º deste artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, sendo que as informações referidas no Artigo 39, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação desta assembleia.

Parágrafo 7º - Caso os Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, a Administradora também deverá divulgar, pelos meios descritos no parágrafo 4º deste artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo no parágrafo 8º deste artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 8º - O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os mencionados no parágrafo 6º

deste artigo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 9º - Será admitida a participação nas Assembleias Gerais mediante o envio de correspondência, incluindo e-mail e carta, desde que recebida antes do seu início, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios na hipótese de representação, com antecedência de 1 (um) dia útil da realização da assembleia. O Cotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida assembleia.

Parágrafo 10 - A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM nº 555.

Parágrafo 11 - O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da assembleia.

Artigo 16 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, ou correio eletrônico (*e-mail*), sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo a ser divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem, ou seja, não se manifestarem no prazo máximo estabelecido pela Administradora no respectivo processo de consulta, estarão de acordo com a proposta da Administradora, observado o que dispõe o Parágrafo 4° do Artigo 18 deste Regulamento.

Artigo 17 - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do inciso "(i)" deste artigo.

Parágrafo 2º - A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Na hipótese de o Cotista utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste artigo, a Administradora do Fundo pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à Administradora do Fundo:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido previsto no parágrafo 1º deste artigo;
(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º deste artigo.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo 2º deste artigo, serão arcados pela Fundo.

Artigo 18 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) a Administradora ou a Gestora;
(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
(iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do Fundo; e
(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "(i)" a "(vi)" acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 4º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (x) e (xii) do Artigo 13 deste Regulamento dependem da aprovação de Cotistas que detenham ou representem, no mínimo, metade das Cotas do Fundo.

Parágrafo 5º - O percentual de que trata o parágrafo 4º deste artigo deverá ser determinado com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

CAPÍTULO X - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 20 - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia **31 de dezembro** de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

Parágrafo 5º - Considerar-se-á "dia útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 21 - Eventuais recursos disponíveis em caixa do Fundo serão aplicados, temporariamente, pela Administradora, desde que em liquidez compatível com as necessidades do Fundo, em (i) títulos de renda fixa públicos ou privados, (ii) fundos de investimento que aloquem seu capital em títulos de renda fixa públicos ou privados, (iii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos ou (iv) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de grande porte tais como Itaú, Bradesco, Santander, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Safra e ABC.

Parágrafo 1º - A política de investimento a ser adotada pela Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo para realização de investimentos imobiliários no Imóvel, conforme definido no Artigo 4º acima.

Parágrafo 2º - A alienação do Imóvel integrante da carteira do Fundo poderá ser à vista ou a prazo.

Parágrafo 3º - Os recursos obtidos com a locação, arrendamento ou usufruto do Imóvel deverão ser reinvestidos no próprio Imóvel com vias a promover a manutenção, melhora e/ou adequação do mesmo, podendo a Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a

amortização das Cotas. Os recursos decorrentes da alienação do Imóvel serão utilizados para a amortização das Cotas e a consequente liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º - A Administradora poderá praticar, diretamente ou representada, por meio de instrumento de mandato com poderes específicos, pela Gestora, entre outros, os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes ao Imóvel, bem como negociar, rescindir, renovar, ceder, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração de sua carteira, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada no Imóvel, deverá ser aplicada, pela Gestora, em títulos de renda fixa públicos ou privados e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a critério da Administradora e/ou da Gestora.

Parágrafo 6º - O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

Artigo 22 - Será permitida a conferência de valores mobiliários vencidos ou vincendos ao Fundo, a título de integralização de Cotas que venham a ser subscritas pelos Cotistas, desde que sejam aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas no presente Regulamento.

CAPÍTULO XII - FATORES DE RISCO

Artigo 23 - Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

Riscos Relacionados à Oferta

i. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição Referente à Oferta

Caso não seja subscrita a quantidade mínima de subscrição relativa à oferta até o final do prazo de subscrição da oferta, a oferta será cancelada e a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas pelo Fundo no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em se tratando de primeira distribuição de Cotas, deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do § 2º do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472.

ii. Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas referente à oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos Relacionados ao Fundo

iii. Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, inclusive pela razão de que não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado ainda que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo. Além disso, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da oferta de Cotas ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada.

Por conta dessas características e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas, os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de Cotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

iv. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

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

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência 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 titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

v. Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, situação na qual não será devida nenhuma multa ou penalidade pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços, a qualquer título, em decorrência desse fato.

vi. Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Cotista. Os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

vii. Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos Alvo

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários que integram os Ativos Alvo do patrimônio do Fundo. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

viii. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição exclusiva do Imóvel, de acordo com a sua política de investimento, e, portanto, gerará uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação, locação, arrendamento ou usufruto oneroso do Imóvel.

ix. Risco de Crédito

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados no Imóvel, a título de juros, amortização e participação nos resultados.

Assim, por todo tempo em que os investimentos do Fundo estiverem no Imóvel, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito, pelo não pagamento, por parte dos compradores, locatários, arrendatários ou usufrutuários dos bens e direitos.

O ativo integrante do patrimônio do Fundo está sujeito à capacidade do seu emissor em honrar os compromissos de pagamento de suas dívidas. Ocorrências que possam afetar a conjuntura financeira do emissor, de tal maneira que comprometa a sua capacidade de honrar suas dívidas, bem como o pagamento de juros e o pagamento do principal, podem acarretar impactos significativos em termos de liquidez do ativo.

x. Risco de Desapropriação

Nos termos do que dispõe o sistema legal brasileiro, o Imóvel integrante da carteira do Fundo poderá ser desapropriado por necessidade pública, utilidade pública ou interesse social pelo Governo Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

xi. Risco das Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em bens imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenização e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

xii. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

xiii. Risco de Mercado

O Imóvel que compõe a carteira do Fundo está sujeito a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

xiv. Riscos de Desvalorização do Imóvel em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de recursos decorrentes de eventual locação do Imóvel pelo Fundo e, consequentemente, a capacidade de assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor do Imóvel e a capacidade em gerar resultados ao Fundo e este aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros imóveis concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores, locatários, arrendatários e usufrutuários das unidades imobiliárias ofertadas.

xv. Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Aluguel

A rescisão do contrato de locação pelos locatários, de modo antecipado, causando a devolução do imóvel objeto do referido contrato.

Mesmo que conste no contrato, sobre o dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, o locatário poderá, eventualmente, questionar o montante da indenização.

Neste sentido, há a possibilidade de o valor previamente estipulado não ser honrado.

A revisão do valor do aluguel, ponderando que tal valor não foi estabelecido de modo consoante com as condições de mercado de locação e, consequentemente, dando luz à não subordinação das condições previstas no artigo 19 da Lei de nº 8.245/91.

xvi. Risco Tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

xvii. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

xviii. Risco Relacionado à Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em

2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. Nos últimos anos a inflação tem superado sistematicamente a meta anual, escapando do controle do governo em diversos momentos. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em Cotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. Aumentos na inflação, além de variações nas taxas de juros, podem afetar as taxas de inadimplência e reduzir as margens de lucro do Fundo e, consequentemente, a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Assim como, 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.

xix. Risco Relacionado a Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das Cotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

xx. Risco Relacionado ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. 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 poderão resultar em perdas para os Cotistas.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos

acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional.

Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as Cotas do Fundo em questão. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora 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.

xxi. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em Cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais.

Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

xxii. Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora

Conforme dispõe o Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. A Distribuidora contratada para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo é a mesma pessoa jurídica da Administradora. Deste modo, não é possível assegurar que a prestação de serviços acima prevista não caracterizará situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

CAPÍTULO XIII - COTAS

Artigo 24 – O patrimônio do Fundo é representado por duas classes de cotas ("Cotas"), cotas de classe sênior ("Cotas Seniores") e cotas de classe subordinada ("Cotas Subordinadas"), que correspondem às frações ideais de seu patrimônio e terão a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - As Cotas do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Parágrafo 2º - As classes de Cotas terão suas características, conforme definições dispostas no próximo capítulo deste Regulamento, conferindo a seus titulares direitos e obrigações, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Artigo 25 - Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pelo Custodiante, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Parágrafo 1º - A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista em conta de depósito das Cotas.

Parágrafo 2º - A cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9° da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, sendo que serão integralmente liquidadas no encerramento do Fundo.

Parágrafo 4º - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação de Assembleia Geral.

Artigo 26 - O Cotista titular das Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis investidos pelo Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis investidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO XIV – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Artigo 27 - O Fundo emitirá cotas seniores e subordinadas, de acordo com as características definidas em Assembleia Geral de Cotistas e conforme suplementos formalizados por meio da referida assembleia.

Parágrafo 1º - As ofertas de Cotas do Fundo poderão ser objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, com ou sem dispensa de registro perante a CVM e/ou (ii) oferta pública com esforços

restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 2º - Os valores mobiliários, registrados em bolsa de valores, nos termos da regulamentação vigente, serão negociados exclusivamente entre investidores profissionais, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do Fundo.

Artigo 28 - As Cotas Seniores têm as seguintes características:

(i) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto;

(ii) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

(iii) valor unitário de emissão de R$ 100 (Cem Reais) na data da 1ª emissão de Cotas;

(iv) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas até o recebimento pelos Cotistas de Cotas Subordinadas do valor subscrito; e

(v) direito à percepção de rendimento prioritário de 2% a.m. (dois por cento ao mês).

Artigo 29 – As Cotas Subordinadas têm as seguintes características:

(i) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto;

(ii) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e

(iii) valor unitário de emissão de R$ 100 (Cem Reais) na data da 1ª emissão de Cotas;

Parágrafo Único - Os Cotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo Indexador, *pro rata temporis,* e de uma multa diária de 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo.

Artigo 30 - Após a obtenção de autorização de constituição e funcionamento do Fundo pela CVM, desde que subscritas e integralizadas, as Cotas somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

Artigo 31 - Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, desde que a proposta de nova emissão de cotas seja submetida e

aprovada por Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas em circulação do Fundo, reunidos em Assembleia Geral. A proposta em questão deverá especificar os termos e condições da nova emissão, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, seu prazo, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição das novas Cotas, sendo que o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes.

Parágrafo 1° - Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas de quaisquer classes, sendo que a data de apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões de cotas.

Parágrafo 2° - O direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.

Parágrafo 3° - No que diz respeito ao referido direito de preferência, além de atender ao estabelecido neste Regulamento, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Artigo 32 - A oferta pública de Cotas do Fundo se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das Cotas.

Parágrafo 1º - Quando aplicável, o pedido de registro de oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos exigidos em regulamentação específica, bem como:

(i) os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, no que couber, quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas e devidamente atualizados quando se tratar de ofertas subsequentes; e

(ii) o laudo de avaliação de que trata o Artigo 12 da Instrução CVM nº 472, no caso de primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, se for o caso, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo.

Parágrafo 2º - As subscrições serão feitas mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, do compromisso de investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização, e serão autenticados pela Administradora.

Parágrafo 3º - O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que a Administradora apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento. As Cotas objeto de compromisso de investimento somente serão passíveis de negociação no mercado secundário de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado após sua subscrição e efetiva integralização.

Parágrafo 4º - A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital

no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.

Parágrafo 5º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do mês de integralização das respectivas Cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Parágrafo 6º - Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 7º - Quando de seu ingresso no Fundo no mercado primário, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, anexo ao boletim de subscrição de Cotas, para o recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 33 - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto no parágrafo seguinte deste artigo.

Parágrafo Único - Nos termos da Lei nº 9.779/99, bem como do Artigo 15, inciso XIX, da Instrução CVM nº 472, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO XV - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 34 - O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde à soma algébrica do disponível com o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Parágrafo 1º - As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicadas em ativos com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel, a Administradora poderá formar reserva de contingência, por meio da retenção de até 2% (dois por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XVI - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 35 - A Assembleia Geral ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, sem prejuízo das disposições abaixo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
(ii) quaisquer reservas constituídas;
(iii) demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e deste Regulamento; e
(iv) pagamentos dos valores referentes à amortização e/ou das Cotas, obedecendo à subordinação entre as classes de Cotas existentes.

Parágrafo 2º - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, salvo o disposto com relação à Reserva de Contingência, observada a subordinação entre as classes de Cotas.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 20º (vigésimo) 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 resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço previsto no parágrafo anterior.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII - TRIBUTAÇÃO

Artigo 36 - Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

(i) **Tributação do Fundo.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e

certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no Artigo 16-A da Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. A compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III, do Artigo 3º, da Lei nº 11.033/04. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do Cotista no Fundo, para fins da compensação prevista no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do Fundo, conforme previsto no item (i) do parágrafo seguinte, o que ocorrer primeiro.

Os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo obrigação da Administradora fazer cumprir esta disposição; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) **Tributação dos Investidores.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do Artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência 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 titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A verificação das condições para a isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro, desde que o Fundo distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A Administradora manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Havendo alienação de Cotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do Artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15:

(a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e

beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do imposto de renda sobre pessoa jurídica, da contribuição social sobre o lucro líquido, bem como do PIS e da COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005, e posteriores alterações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

(iii) **Tributação do IOF/Títulos.** Poderá haver a incidência de imposto sobre operações de títulos e valores mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das Cotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no Fundo, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

(iv) **Tributação do IOF/Câmbio**. O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e 0% (zero por cento) na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

(v) **Tributação dos Cotistas residentes e domiciliados no exterior**. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do imposto de renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, Artigo 81, § 1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que

permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao imposto de renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em paraíso fiscal, sujeitam-se também à alíquota de imposto de renda retido na fonte de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Artigo 63, § 3º, inciso I, alínea "b", e inciso II, alínea "c".

Parágrafo Único - O presente artigo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas Cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação da Administradora de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste artigo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS

Artigo 37 - Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

(i) taxa de administração;
(ii) remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
(iii) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
(iv) as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
(v) as despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos Cotistas;
(vi) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
(vii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(viii) as comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(ix) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;

(x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

(xi) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleia Geral;

(xii) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xiii) despesas com laudo de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo devidamente aprovado pela assembleia de Cotistas, e que esteja de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes, caso venha ser a política do Fundo a aquisição de imóveis;

(xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 14 deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a sua sucessora, da propriedade fiduciária desses bens ou direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ela a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 2º - A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Artigo 38 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após alienação dos ativos investidos, na proporção de suas Cotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º - As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 6º - No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

Parágrafo 8º - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 9º - A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 6º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 10 - Após a partilha de que trata o caput deste artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Parágrafo 11 - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo 12 - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no *caput* deste artigo, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39 - Os documentos relativos ao Fundo e de interesse dos Cotistas estarão disponíveis para consulta nos endereços físico e eletrônico da Administradora (www.cmcapital.com.br), bem como poderão ser consultados por meio da página na rede mundial de computadores da CVM (www.cvm.gov.br). Informações e documentos complementares sobre o Fundo poderão ser obtidos junto à Administradora, ou à CVM nos seguintes endereços:

(i) **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar, Centro
20050-901 – Rio de Janeiro – RJ
Telefone: +55 (21) 3554-8686

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Centro
01333-010 – São Paulo – SP
Telefone: +55 (11) 2146-2000

(ii) **Administradora**

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4° andar, Vila Olímpia
04547-004 – São Paulo – SP
Telefone: +55 (11) 3842-1122

Gestora

CULTINVEST ASSET MANAGEMENT LTDA.,
Rua Afonso de Freitas, nº 559, cj. 41
04006-052 – Paraíso – São Paulo – SP
Telefone: +55 (11) 3258-3388

Artigo 39 - Fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

_____

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ANEXO I – DEFINIÇÕES/GLOSSÁRIO

Para fins deste Regulamento, os termos e expressões abaixo listados, no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

Administradora	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04/06/2014.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, ordinária e extraordinária.
Ativos	São o Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	Imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo de São Francisco de Paula, nº 34 e 34 A, descrito e caracterizado na matrícula nº 20.427, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ.
Ativos de Liquidez	São os ativos financeiros de liquidez nos quais os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos Alvo poderão ser aplicados, temporariamente, em liquidez compatível com as necessidades do Fundo, tais como títulos de renda fixa públicos ou privados e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
Auditor Independente	Empresa de auditoria, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Administradora.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O boletim de subscrição de Cotas, a ser firmado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Compromisso de Investimento	O instrumento particular de compromisso de investimento a ser celebrado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.

Cotas	Todas as Cotas de emissão do Fundo, independentemente de sua classe, quando referidas em conjunto ou separadamente.
Cotas Seniores / Cota Sênior	Todas as Cotas de classe sênior de emissão do Fundo, cujas características estão descritas no Artigo 28 deste Regulamento.
Cotas Subordinadas / Sota Subordinada	Todas as Cotas de classe subordinada de emissão do Fundo, cujas características estão descritas no Artigo 28 deste Regulamento
Cotistas	Os titulares das Cotas do Fundo.
Cotistas de Cotas Seniores	Os titulares das Cotas Seniores de emissão do Fundo.
Cotistas de Cotas Subordinadas	Os titulares das Cotas Subordinadas de emissão do Fundo.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.195, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaração CVM nº 13.720, expedido em 24 de junho de 2014.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Debêntures FRSN11	São as debêntures objeto da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S.A.
Dia Útil	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Encargos do Fundo	Todas as despesas que o Fundo pode ter, conforme Instrução CVM nº 472 e elencadas neste Regulamento.
Evento de Avaliação	Evento elencado neste Regulamento que obriga a Administradora a convocar uma Assembleia Geral que decidirá se constitui ou não motivo para liquidação do Fundo.

Fundo	São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário.
Gestora	CULTINVEST ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.160.857/0001-58, devidamente autorizada à prestação do serviço de administrador de carteiras, modalidade Gestor de Recursos, por meio do Ato Declaratório nº 11.321, de 8 de outubro de 2010.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
IGP-M	É o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel	Imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo de São Francisco de Paula, nº 34 e 34 A, descrito e caracterizado na matrícula nº 20.427, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ.
Índice de Subordinação Mínimo	Produto da divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo valor das Cotas Seniores e tem seu valor mínimo estabelecido neste Regulamento.
Instrução CVM nº 400	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 539	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução Normativa RFB nº 1.585/15	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
Investidor Profissional	Investidores autorizados nos termos dos Artigos 9-A e 9-C da Instrução CVM nº 539.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
Laudo de Avaliação	Laudo de avaliação do Ativo Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472.

Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, calculado na forma estabelecida neste Regulamento.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da seção "Política de Investimento" deste Regulamento.
Regulamento	O regulamento do Fundo.
Reserva de Contingência	Tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento.
Suplemento	Aditivo ao Regulamento com informações que deverão ser detalhadas referentes a cada nova distribuição primária de Cotas.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo pela prestação dos serviços de administração, gestão e custódia nos termos da seção "Taxa de Administração do Fundo" deste Regulamento.
Termo de Adesão ao Regulamento	Documento por meio do qual o Cotista adere ao Regulamento e declara, dentre outras coisas, ter conhecimento dos riscos do investimento, que deve ser firmado quando de seu ingresso no Fundo.

ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO DE COTAS SUBORDINADAS DO SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Suplemento da [●]ª ([●]) Emissão de Cotas Subordinadas do São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

A [●]ª ([●]) Emissão de Cotas Subordinadas do **São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), a serem emitidas nos termos do Regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

a) Data de Emissão: [●]
b) Data da Primeira Integralização: [●]
c) Forma de colocação: [●]
d) Quantidade de Cotas Seniores: [●]
e) Valor unitário: [●]
f) Valor da emissão: R$ [●]
g) Previsão de Encerramento: [●]
h) Distribuidor: CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

_____

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, representado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Testemunhas:

1._____
Nome:
RG:
CPF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF:

ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO DE COTAS SENIORES DO SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Suplemento da [●]ª ([●]) Emissão de Cotas Seniores do São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário

A [●]ª ([●]) Emissão de Cotas Seniores do **São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), a serem emitidas nos termos do Regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

a) Data de Emissão: [●]
b) Data da Primeira Integralização: [●]
c) Forma de colocação: [●]
d) Quantidade de Cotas Seniores: [●]
e) Valor unitário: [●]
f) Valor da emissão: R$ [●]
g) Benchmark: [●]
h) Previsão de Encerramento: [●]
i) Distribuidor: CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

_____
SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, representado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Testemunhas:

1._____
Nome:
RG:
CPF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF:

ANEXO IV – MODELO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO

NOME/RAZÃO SOCIAL DO COTISTA:			CPF/CNPJ:
[•]			[•]
Nº DO BANCO:	Nº DA AGÊNCIA:	Nº DA CONTA:	VALOR (R$):
[•]	[•]	[•]	[•]
E-mail para comunicações do Fundo:		[•]	

Na qualidade de subscritor de cotas de emissão do **SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.065.718/0001-52 ("Fundo"), administrado por CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Sala 2-B, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014, para o exercício profissional de administração de carteira ("Administradora"), venho, por meio do presente Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, em atendimento ao disposto no **artigo 2, XLVIII da Instrução n° 555, de 17 de dezembro de 2014**, conforme alterada ("Instrução CVM nº 555"), expedida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aderir, expressamente, aos termos do regulamento ("Regulamento") do Fundo, cujo conteúdo declaro conhecer e aceitar integralmente. Adicionalmente venho declarar o quanto segue:

1.1. Recebi, no ato da minha primeira subscrição de cotas do Fundo ("Cotas"), o regulamento do Fundo ("Regulamento"), tendo lido e entendido seu inteiro teor, sendo que, por meio deste, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;

1.2. Sou investidor profissional para os fins de que trata a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM nº 539"), conforme alterada, sendo elegível, portanto, para investir no Fundo, e tenho ciência da necessidade da manutenção da minha condição de investidor profissional para permanência no Fundo. Nesse sentido, assino a Declaração de Condição de Investidor Profissional, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, cujo modelo constitui o Anexo A deste Termo de Adesão. Ademais, comprometo-me a comunicar à Administradora, imediatamente, qualquer alteração na minha condição de investidor profissional, durante o período em que permanecer como Cotista do Fundo;

1.3. Tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da Carteira de investimento do Fundo, da Taxa de Administração devida à Administradora, dos riscos aos quais o Fundo e, consequentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital por mim investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, quando terei a obrigação de aportar recursos adicionais no Fundo, mediante subscrição e integralização de novas cotas;

1.4. A Política de Investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo e os meus investimentos estão sujeitos estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento;

1.5. Tenho ciência de que a existência de rentabilidade/desempenho de outros fundos imobiliários não representa garantia de resultados futuros do Fundo;

1.6. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613/98 e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do BACEN e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos Cotistas de fundos de investimento;

1.7. Obrigo-me a manter minha documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que a Administradora não poderá realizar o pagamento de resgates de Cotas de minha titularidade, em caso de omissão ou irregularidade dessa documentação;

1.8. Obrigo-me a manter atualizados os meus dados cadastrais, necessários para as comunicações previstas no Regulamento;

1.9. Obrigo-me a prestar à Administradora quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar movimentações financeiras por mim solicitadas;

1.10. Tenho ciência de que o objetivo do Fundo não representa garantia de rentabilidade;

1.11. Certifico que os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

1.12. Tenho ciência e estou de acordo com o fato de que a carteira de investimentos do Fundo será gerida pela CULTINVEST ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.160.857/0001-58, devidamente autorizada à prestação do serviço de administrador de carteiras, modalidade Gestor de Recursos, por meio do Ato Declaratório nº 11.321, de 8 de outubro de 2010 ("Gestora");

1.13. Tenho ciência de que poderá haver necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo mediante a subscrição e integralização de novas cotas;

1.14. Tenho ciência de que as operações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora e do Custodiante, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;

1.15. Tenho ciência da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, independentemente de realização de Assembleia Geral;

1.16. Tenho ciência de que as informações relevantes do Fundo serão divulgadas por meio de carta enviada ao cotista, com aviso de recebimento, ou correio eletrônico, sendo que tais informações deverão ser mantidas disponíveis para os Cotistas na sede da Administradora e nas instituições que coloquem Cotas do Fundo, se o for o caso;

1.17. Tenho ciência de que a Administradora, a Gestora e/ou o Custodiante do Fundo não se responsabilizarão por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua Política de Investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, inclusive aqueles descritos, de forma não taxativa, no Regulamento;

1.18. Reconheço a validade das ordens solicitadas via e-mail;

1.19. Reconheço minha inteira e exclusiva responsabilidade sobre as ordens via e-mail, isentando desde já a Administradora de quaisquer responsabilidades, custos, encargos e despesas advindos de reclamações ou litígios de qualquer natureza, referentes ou decorrentes da execução das referidas ordens;

1.20. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Administradora de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações; e

1.21. Admito a utilização de correio eletrônico como forma de correspondência válida nas comunicações pela Administradora, autorizando o envio ao e-mail cadastrado acima.

Todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento.

[Data e Local],

_____

[Nome/Denominação Social]

[Nome e cargos dos representantes legais, se aplicável]

ANEXO A

ao Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco

MODELO DE DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR PROFISSIONAL

[NOME DO SUBSCRITOR PESSOA JURÍDICA], com sede na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº [●], neste ato representada nos termos do seu [Contrato Social/Estatuto Social] ou [NOME E QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR PESSOA FÍSICA], portador da Cédula de Identidade R.G. n° [●] [órgão expedidor], inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia sob n° [●], domiciliado na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], ao assinar este termo, afirma(o) minha condição de investidor profissional] nos termos do Artigo 9-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidor Profissional"), e declara(o) possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para: (i) que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores que não sejam profissionais; e (ii) investir no **SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.065.718/0001-52. Como Investidor Profissional, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais, bem como declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

[Data e Local],

_____

[Nome/Denominação Social]

[Nome e cargos dos representantes legais, se aplicável]