

ANEXO I
CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO FRAM CAPITAL VI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Artigo 1º – FRAM CAPITAL VI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, doravante denominado simplesmente como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo – O FUNDO é administrado pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 (“**ADMINISTRADOR**”) e cuja carteira de valores mobiliários será gerida pela **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.157.028/0001-49 (“**GESTOR**”).

Artigo 2º – O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos do Art. 9º-B, da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. Os investidores que detiverem COTAS do FUNDO serão denominados, para os fins deste regulamento, como “**COTISTAS**”.

DO OBJETO

Artigo 3º – O objetivo do FUNDO é proporcionar aos COTISTAS rentabilidade ao seu investimento por meio de exploração, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, de direito real de uso e direito de uso relativos aos terminais de ônibus urbanos edificáveis e não edificáveis, nos termos da Concorrência nº 40356285 promovida pela Companhia do Metropolitano de São Paulo (“**Metrô**”) e, caso se sagre vencedor da referida licitação, do respectivo contrato de concessão.

Parágrafo Primeiro – Não obstante os ativos alvo acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR e desde que respeitadas eventuais restrições constantes no edital da Concorrência nº 40356285 e, caso se sagre vencedor da referida licitação, do respectivo contrato de concessão (todos, em conjunto, mencionados como “**Ativos Alvo**”).

A/B
d

Parágrafo Segundo – Os recursos das emissões de COTAS do FUNDO serão destinados à aquisição, investimento, manutenção e exploração dos Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 4º – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;
- II. o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em COTAS do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO;
- III. o cotista pessoa física não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e, ainda,
- IV. as COTAS serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro – Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º – Os recursos do FUNDO serão aplicados, observada a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao COTISTA rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

- I. o FUNDO terá por política básica investir e explorar, diretamente ou por meio de sociedades de

Ab. PJ

propósito específico, direito real de uso e direito de uso relativos aos terminais de ônibus urbanos edificáveis e não edificáveis, nos termos da Concorrência nº 40356285 e, caso se sagre vencedor da licitação, do respectivo contrato de concessão, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da locação e sublocação de Ativos Alvo, bem como desenvolvimento imobiliário;

II. além dos Ativos Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de COTAS, o FUNDO poderá investir, com os recursos das integralizações das COTAS objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e na regulamentação aplicável;

III. as aquisições de Ativos Alvo, bem como os atos relacionados a eles, como locação e arrendamento, serão embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade realizados pela CONSULTORIA ESPECIALIZADA, tendo o ADMINISTRADOR a decisão de realizar os investimentos após o parecer favorável da CONSULTORIA ESPECIALIZADA;

IV. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente, observadas eventuais aprovações necessárias;

V. as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em COTAS de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM ("Outros Ativos");

VI. caso o ADMINISTRADOR entenda que não existam Ativos Alvo disponíveis para investimento, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de COTAS do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, em conjunto com o GESTOR, nesses casos, reapresentar aos COTISTAS novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

Parágrafo Primeiro – O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas, além de obedecidas eventuais restrições previstas em contratos de concessão do qual o FUNDO seja parte.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR e pela CONSULTORIA ESPECIALIZADA.

Parágrafo Terceiro – A política de investimento do FUNDO permite a aquisição de Ativos Alvos em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para os investimentos, sendo certo, que em relação aos Ativos Alvo descritos no *caput* do artigo 3º, a localização geográfica será a Cidade de São

Alp

Alp

Paulo, Estado de São Paulo.

Artigo 6º – A carteira do Fundo será composta pelos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

Parágrafo Primeiro – Não é permitida a utilização de derivativos pelo FUNDO, sendo vedada a sua utilização inclusive para fins de proteção patrimonial.

Parágrafo Segundo – O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Parágrafo Quarto – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos COTISTAS.

Parágrafo Quinto – O processo de análise e seleção dos ativos componentes do FUNDO é executado, periodicamente levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de *Rating*.

Parágrafo Sexto – Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos condôminos.

DOS RISCOS

Artigo 7º – O investimento em COTAS deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito

Alb

deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR, do GESTOR e/ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – A aplicação em COTAS deste FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. Risco macroeconômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do Real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos COTISTAS, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR, nem o GESTOR e nem a CONSULTORIA ESPECIALIZADA responderão a qualquer COTISTA, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das COTAS, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os COTISTAS sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Parágrafo Segundo – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos relacionados à liquidez:

I. Ausência de liquidez das COTAS do FUNDO. O FUNDO estará apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. Restrição para amortização e resgate das COTAS. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes da aprovação da liquidação do FUNDO e aprovação da amortização e resgate integral das COTAS.

10-11

Parágrafo Terceiro – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- I. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO: o risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.
- II. Inexistência de rendimento pré-determinado: O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.
- III. Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.
- IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das COTAS.
- VI. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.
- VII. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.
- VIII. Risco de restrição na negociação. Alguns contratos, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo contratos e títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- IX. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao FUNDO, aos COTISTAS e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação

tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em COTAS de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das COTAS do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

X. Propriedade Indireta. Não obstante o FUNDO deter os Ativos Alvo, as COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo.

XI. Amortização/resgate de COTAS do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR, com o apoio da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, e o GESTOR não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos COTISTAS para amortização ou resgate das COTAS ou de qualquer outra forma de distribuição aos COTISTAS.

XII. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos COTISTAS do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos COTISTAS. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, da CONSULTORIA ESPECIALIZADA e nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os COTISTAS poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

XIII. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos COTISTAS.

XIV. Liquidez Reduzida das COTAS do Fundo. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das COTAS envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das COTAS do FUNDO. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos COTISTAS não será permitido o resgate das suas COTAS antes da liquidação do FUNDO ou série de COTAS, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os COTISTAS poderão apenas negociar suas COTAS com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das COTAS pelos COTISTAS.

XV. Prazo para Resgate das COTAS do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS do FUNDO somente ocorrerá com a liquidação do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das COTAS do FUNDO como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no

mercado secundário.

Parágrafo Quarto – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

- I. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- II. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- III. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais e Administrativos. Apesar do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais e administrativos nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.
- IV. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os COTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.
- V. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.
- VI. Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- VII. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos COTISTAS.
- VIII. Risco de não celebração do contrato de concessão objeto da Concorrência nº 40356285. A participação do FUNDO na Concorrência nº 40356285, promovida pela Companhia do Metropolitano de São Paulo, não assegura que ele se sagrará vencedor do certame e, portanto, que será convocado para a

assinatura do respectivo Contrato de Concessão. Além disso, ainda que o FUNDO seja declarado vencedor na licitação, há o risco de a Companhia do Metropolitano de São Paulo, por motivos de conveniência e oportunidade, optar por revogar ou suspender a licitação antes da assinatura do contrato. Caso isso ocorra, os ativos envolvidos nesta licitação não serão explorados economicamente pelo FUNDO.

IX. Risco de anulação da Concorrência nº 40356285 e/ou do futuro contrato de concessão. Caso a Companhia do Metropolitano de São Paulo e/ou os demais órgãos de controle envolvidos, incluindo, mas não se limitando, ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e ao Poder Judiciário, tomem conhecimento de eventual ilegalidade no âmbito do procedimento licitatório relativo à Concorrência nº 40356285 ou da execução do futuro contrato de concessão, é possível que a licitação e/ou o contrato de concessão sejam anulados.

X. Risco de exercício de Poderes Exorbitantes por órgãos e entidades da Administração Pública brasileira em contratos de concessão de direito real de uso e de direito de uso. A legislação atribui à Administração Pública brasileira determinadas prerrogativas no âmbito de contratos administrativos dos quais ela se figure como parte. Tais prerrogativas envolvem a possibilidade de alteração unilateral do vínculo, a aplicação de penalidades e extinção antecipada do ajuste. Sendo assim, caso o FUNDO venha a celebrar o contrato de concessão objeto da Concorrência nº 40356285, há o risco de tais prerrogativas serem exercidas pela Companhia do Metropolitano de São Paulo durante a execução do contrato. Além disso, o contrato está sujeito a diversos riscos relacionados à Administração Pública, como, por exemplo, impactos ao contrato de concessão relacionados à mudança da administração da Companhia do Metropolitano de São Paulo, bem como em caso de privatização, total ou parcial da Companhia do Metropolitano de São Paulo.

XI. Risco de não obtenção de prévia aprovação da Companhia do Metropolitano de São Paulo para alterações na estrutura do FUNDO e para eventual transferência da concessão a terceiros. Caso o FUNDO venha a se figurar como parte no contrato de concessão objeto da Concorrência nº 40356285, a transferência do contrato de concessão a terceiros e, também, a realização de eventuais modificações na estrutura do FUNDO estarão sujeitas à prévia aprovação da Companhia do Metropolitano de São Paulo, nos termos do respectivo contrato de concessão e da regulamentação aplicável.

XII. Risco de desistência ou de descumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão objeto da Concorrência nº 40356285 pelo FUNDO. O contrato de concessão objeto da Concorrência nº 40356285 atribui ao futuro concessionário inúmeras obrigações e riscos. Entre outros, deverá o concessionário obter todos os recursos, licenças e autorizações necessárias para a realização dos investimentos, contratar garantias e seguros, efetuar pagamentos à Companhia do Metropolitano de São Paulo, celebrar contratos com terceiros para a implantação e exploração das áreas e edificações, arcar com eventuais prejuízos, responsabilidades e com todos os custos e despesas envolvidos na execução do contrato. Nesse contexto, caso o FUNDO venha a se figurar como concessionário e acabe por descumprir alguma das obrigações previstas contratualmente ou por desistir do contrato de concessão, ele estará sujeito à aplicação de uma série de penalidades. Tais sanções podem envolver a aplicação de pena de advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação, declaração de inidoneidade e a rescisão antecipada do contrato de concessão.

XIII. Risco de não amortização dos investimentos realizados na área dos terminais de ônibus edificáveis, objeto da Concorrência nº 40356285. Caso o FUNDO se sagra vencedor na Concorrência nº 40356285 e venha a celebrar o contrato de concessão, deverão ser realizados vultuosos investimentos para implantar os

empreendimentos descritos em seu plano de negócios. Como o retorno destes investimentos é incerto e o contrato de concessão possui prazo determinado de 40 (quarenta) anos, prorrogáveis por mais 40 (quarenta) anos, a critério do Metrô, não é possível assegurar que todos os investimentos serão amortizados durante a vigência deste contrato, ao término do qual todos os bens serão revertidos à Companhia do Metropolitano de São Paulo sem direito à indenização.

XIV. Riscos decorrentes do reequilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão. Caso o FUNDO se sagre vencedor na Concorrência nº 40356285 e venha a celebrar o contrato de concessão, é possível que, diante da ocorrência de eventos que impactem na equação econômico-financeira do contrato, haja a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Este reequilíbrio pode não ser benéfico ao FUNDO, já que, em determinadas circunstâncias, poderá ensejar o aumento da remuneração devida à Companhia do Metropolitano de São Paulo. Além disso, caso o reequilíbrio seja em favor do FUNDO, como o seu reconhecimento pressupõe prévio procedimento administrativo ou judicial, é possível que ele demore a ser efetivado. Nessa hipótese, é possível que a condição econômico-financeira e os resultados operacionais do FUNDO sejam afetados adversamente.

XV. Riscos relacionados aos imóveis objeto do direito de uso. O FUNDO, caso se torne beneficiário do direito de uso aos imóveis objeto da Concorrência nº 40356285, estará sujeito a todos os riscos típicos da exploração e utilização de tais imóveis, inclusive riscos relacionados à não possibilidade de utilização temporária por danos e necessidades de reformas, bem como riscos geológicos que impossibilitem a execução de determinadas obras civis.

Parágrafo Quinto – Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, da CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR, o GESTOR e a CONSULTORIA ESPECIALIZADA serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e/ou à CONSULTORIA ESPECIALIZADA qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 8º – O ADMINISTRADOR tem poderes para praticar em nome do FUNDO todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do FUNDO, incluindo aquisição, administração e alienação dos ATIVOS ALVO, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento. O ADMINISTRADOR terá poderes, ainda, para representar o FUNDO perante a Administração Pública, no âmbito de licitações públicas que tenham como fim os Ativos Alvo, bem como em relação aos contratos celebrados em

Alc. A

decorrência de tais licitações públicas, podendo, para tanto, assinar tais contratos e promover os demais atos pertinentes à sua fiel execução.

Parágrafo Primeiro – O GESTOR terá poderes expressos para (i) prospectar, analisar e selecionar os Outros Ativos da carteira de investimentos do FUNDO, observada a política de investimento e na legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o FUNDO; (ii) adquirir e/ou alienar ou, se assim exigido pela regulamentação, instruir a aquisição e/ou alienação dos Outros Ativos que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO; (iii) gerir a carteira mobiliária do FUNDO, composta por Outros Ativos, conforme o estabelecido na política de investimento do FUNDO, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento; e (iv) exercer o direito de voto em relação aos Outros Ativos nas matérias apresentadas para deliberação.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o GESTOR deste FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Terceiro – A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao COTISTA no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no website do GESTOR na rede mundial de computadores (internet).

Parágrafo Quarto - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo COTISTA no boletim de subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, e exigir que os demais prestadores de serviço do FUNDO também empreguem, no exercício de suas funções o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, neste regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida neste regulamento; (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS; e (iv) o GESTOR e a CONSULTORIA ESPECIALIZADA assumem os eventuais ônus e responsabilidades, solidariamente com o ADMINISTRADOR, em relação ao disposto no artigo 11, da Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços.

Parágrafo Sexto – O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos

do FUNDO, bem como dos direitos sobre os Ativos Alvo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto – Os seguintes atos poderão ser praticados pelo ADMINISTRADOR sem necessidade de aprovação específica dos COTISTAS, respeitada a prévia análise da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, na forma no Artigo 5º acima:

- I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;
- II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer Ativo Alvo integrante do patrimônio do FUNDO;
- III. alugar ou arrendar, inclusive parcialmente e propriedade acessórias, os Ativos Alvo detidos pelo FUNDO; e
- IV. representar o FUNDO em assembleias ou reuniões relativas aos Ativos Alvo e aos Outros Ativos, bem como celebrar quaisquer documentos societários relativos aos Ativos Alvo.

Parágrafo Sétimo – Caso o FUNDO se sagre vencedor na Concorrência nº 40356285 e venha a celebrar o respectivo contrato de concessão, a eficácia do ato previsto no inciso II dependerá de prévia anuência da Companhia do Metropolitano de São Paulo e a prática dos atos previstos nos incisos I e III deverá ser informada a esta entidade no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

Parágrafo Oitavo – O ADMINISTRADOR deverá celebrar os negócios jurídicos recomendados pelo GESTOR relacionado aos Outros Ativos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO relacionada a tais ativos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados a tais Outros Ativos.

Artigo 9º – Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR, conforme o caso, poderá contratar, às expensas do FUNDO:

- I. empresa de consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos Alvo objeto do FUNDO;
- II. empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos de potenciais Ativos Alvo do FUNDO;
- III. empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- IV. empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- V. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos Alvo;

Alc,

PJ

- VI. seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos Alvo;
- VII. serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos Alvo e/ou para proteger os interesses do FUNDO; e
- VIII. instituição autorizada pela CVM para distribuir as COTAS do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Com base no inciso I, o ADMINISTRADOR contratará pessoa jurídica especializada para prestação de serviços de consultoria de identificação, análise, viabilidade técnica, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos Alvo objeto do FUNDO (“CONSULTORIA ESPECIALIZADA”), que deverá analisar todas as operações relacionadas aos Ativos Alvo, na forma do Artigo 5º acima, que receberá diretamente do FUNDO uma parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. Toda e qualquer transação, temporária ou definitiva, relacionada aos Ativos Alvo será precedida de análise e seleção pela CONSULTORIA ESPECIALIZADA, que efetuará recomendações ao ADMINISTRADOR. A CONSULTORIA ESPECIALIZADA exercerá suas funções de forma diligente e responsável, agindo sempre no melhor interesse do FUNDO e dos COTISTAS. O ADMINISTRADOR será responsável pela tomada de decisão relacionada à transação envolvendo um determinado Ativo Alvo.

Parágrafo Segundo – Com base no inciso III acima, o ADMINISTRADOR contratará, anualmente, às expensas do FUNDO, empresa de auditoria independente registrada na CVM, a qual receberá, a remuneração de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Parágrafo Terceiro – O FUNDO somente contratará a empresa de custódia de valores mobiliários somente caso ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, nos termos do artigo 28, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, sendo que, no momento de sua constituição, o FUNDO estará dispensado da empresa de custódia de valores mobiliários.

Artigo 10 – É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. vender COTAS do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de COTAS subscritas;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;
- VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.
- IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior.

- X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO.
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e a CONSULTORIA ESPECIALIZADA, entre o FUNDO e os COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor.
- XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;
- XIV. 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;
- XV. realizar operações com derivativos, em qualquer hipótese; e
- XVI. realizar operações ou praticar qualquer ato que esteja em desacordo com o disposto em eventual contrato de concessão.

Parágrafo Primeiro – A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 11 – O patrimônio do Fundo será composto pelos Ativo Alvo e Outros Ativos, além de eventuais saldos de caixa do FUNDO.

Artigo 12 – O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 13 – As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no artigo 12 deste Regulamento, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e

Alc. PJ

transferência de COTAS até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS, se houver, será comunicado aos COTISTAS no edital de convocação da Assembleia Geral, sendo certo que a suspensão citada acima não será operacionalizada na bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do Fundo sejam eventualmente negociadas, cabendo ao ADMINISTRADOR tal controle.

Parágrafo Segundo – Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

Parágrafo Quarto – Depois de as COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado (administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as COTAS do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.

Parágrafo Quinto – As COTAS do FUNDO são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às COTAS do FUNDO no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as COTAS do fundo sejam admitidas a negociação. A distribuição primária e a negociação de COTAS no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.

Parágrafo Sexto - É permitida a negociação das COTAS do FUNDO fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses:

- I. quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária; e
- II. quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das COTAS.

Parágrafo Sétimo – Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos Quarto a Sexto deste artigo, a efetiva transferência das COTAS estará sujeita a aprovação do ADMINISTRADOR ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das COTAS e averiguar se está de acordo com as normas de “Know Your Customer” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil. O ADMINISTRADOR, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das COTAS para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que o ADMINISTRADOR ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos

Handwritten signatures and initials.

custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o COTISTA poderá sofrer. As operações realizadas e finalizadas por meio das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (incluindo, mas não se limitando, a bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do Fundo sejam eventualmente negociadas) serão irrevogáveis e irretroatáveis.

Parágrafo Oitavo – A eficácia da transferência de COTAS que resultar na consolidação da propriedade da maioria das COTAS do FUNDO em nome de um COTISTA ou de um determinado grupo de COTISTAS estará sujeita à aprovação prévia do poder concedente, com base em restrições previstas no eventual contrato de concessão.

Parágrafo Nono - O titular de COTAS do FUNDO:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

Artigo 14 – A escrituração das COTAS será realizada pelo por instituição contratada pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 15 – As COTAS do FUNDO serão representadas por uma única classe.

DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 16 - Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas (“1ª Emissão”) até 30.000 (trinta mil) cotas (“COTAS”), com valor unitário de subscrição de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Preço de Emissão”), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A integralização das COTAS do FUNDO se dará por chamadas de capital realizadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos dos respectivos compromissos de investimento firmados pelos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro – Não será assegurado aos COTISTAS do FUNDO direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de emissões de séries futuras de COTAS.

Parágrafo Segundo – Todas as COTAS emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476, e na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – As COTAS deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo ADMINISTRADOR, via depósito na conta corrente do FUNDO,

AD. J

conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Quarto – Será admitida a subscrição parcial e o valor mínimo a ser colocado será de 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) COTAS, cujo valor total seja no mínimo igual a R\$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais). Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, o ADMINISTRADOR poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Quinto – Caso o valor mínimo referido no Parágrafo Quarto acima não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e
- II. em se tratando de primeira distribuição de COTAS do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item “a” deste Parágrafo Quinto.

Parágrafo Sexto – As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 17 – Não existem amortizações programadas para as COTAS do Fundo.

Artigo 18 – O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo.

Artigo 19 – Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 20 – As COTAS do FUNDO serão distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, nas condições deste Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição das COTAS o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que

Ad *PJ*

será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das COTAS.

Parágrafo Segundo – A oferta pública de distribuição de COTAS poderá ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 476 e/ou na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – As COTAS emitidas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem subscritas e integralizadas.

Parágrafo Quarto – Nos termos do artigo 55, da Instrução CVM nº 472, o FUNDO é dispensado de (i) elaboração de prospecto; e (ii) publicação de anúncio de início e encerramento de distribuição.

Artigo 21 – Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das COTAS do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único – Não há restrição à subscrição de COTAS por um mesmo investidor.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 22 – Não serão permitidas emissões por iniciativa exclusiva do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – As COTAS objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das COTAS já existentes.

Parágrafo Segundo – Nas emissões de COTAS do FUNDO, caso o COTISTA deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição e no compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal COTISTA:

- I. ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento).
- II. deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das COTAS por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Terceiro – Verificada a mora do COTISTA poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o COTISTA processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição

como título executivo, e/ou vender as COTAS não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das COTAS de COTISTA inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Quarto – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Quinto – Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de COTAS, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 23 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das COTAS na distribuição primária das ofertas de COTAS do FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 24 – O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento, respeitada a discricionariedade do ADMINISTRADOR em manter disponibilidade de caixa mínimo no FUNDO. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das COTAS, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº

AB,

10

8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Terceiro – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

Artigo 25 – O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 26 – Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

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

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a. Os registros dos COTISTAS e de transferência de COTAS;
- b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;

Handwritten signatures and initials.

- c. A documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
- d. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- e. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratados.

- III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, transferindo ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do FUNDO;
- IV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos COTISTAS, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- V. administrar os recursos do FUNDO sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de COTAS que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, desde que ultrapassado o limite descrito no artigo 29, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472. Caso não seja ultrapassado tal limite, o FUNDO estará dispensado da contratação de serviço de custódia;
- VIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de COTAS, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO;
- X. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XI. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XII. observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- XIV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 27 – O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo

Ab *2*

conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

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

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo – A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 28 – O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos COTISTAS os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, desta Instrução e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução.

Parágrafo Primeiro – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da

informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO.

Parágrafo Segundo – A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 29 – Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

Artigo 30 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 31 – O FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR e, nos termos do artigo 47, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, e ao GESTOR e à CONSULTORIA ESPECIALIZADA, uma taxa de administração equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser atualizado anualmente pela variação do IPCA/IBGE (“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”).

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 0,668% a.a. (seiscentos e sessenta e oito milésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

Parágrafo Segundo – O GESTOR receberá, pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 0,666% a.a. (seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – A CONSULTORIA ESPECIALIZADA receberá, pelos serviços de consultoria especializada do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 0,666% a.a. (seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.

Parágrafo Quarto – Caso o somatório das remunerações acima descritas destinadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e CONSULTORIA ESPECIALIZADA, em qualquer momento, seja superior à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, eventual excesso correrá às expensas do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quinto – A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

Parágrafo Sexto – O ADMINISTRADOR receberá, a título de participação nos resultados, uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescida de um spread de 5% (cinco por cento) ao ano, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais encargos do FUNDO, inclusive a remuneração dos prestadores de serviços (“TAXA DE PERFORMANCE”). A TAXA DE PERFORMANCE será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da TAXA DE PERFORMANCE terá início na data da primeira integralização de COTAS do FUNDO, e (ii) sempre que houver amortização de COTAS, a TAXA DE PERFORMANCE será excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do FUNDO e paga semestralmente. Não há cobrança de taxa de performance quando o valor da COTA do FUNDO na data base respectiva for inferior ao valor da cota do FUNDO por ocasião da última cobrança da taxa de performance efetuada no FUNDO ou da aplicação do investidor no FUNDO se ocorrido após a data base de apuração.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 32 – O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR fará jus às remunerações, apuradas *pro rata temporis* até a data em que deixar as funções exercidas. O GESTOR e a CONSULTORIA ESPECIALIZADA poderão ser destituídos pelo ADMINISTRADOR, nos termos do respectivo contrato firmado, sendo seus substitutos indicados pelo ADMINISTRADOR e aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do ADMINISTRADOR, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente

aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de destituição pelo ADMINISTRADOR, renúncia ou de descredenciamento pela CVM do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o respectivo sucessor ou deliberar sobre a adaptação do Regulamento para excluir as funções de tal prestador de serviço, que deverá ter suas funções absorvidas pelo ADMINISTRADOR, procedimento este aprovado pela Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Quarto – No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quinto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste artigo.

Parágrafo Sexto – Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

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

Parágrafo Nono – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Dez – A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger

seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO. A Assembleia Geral que ocorrer após a destituição do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA pelo ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, conforme indicação do ADMINISTRADOR, deliberar sobre a assunção das obrigações e responsabilidades pelo ADMINISTRADOR ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Artigo 33 – Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 34 – É de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do regulamento;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR;
- IV. emissão de novas COTAS;
- V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS do FUNDO, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- IX. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o artigo 40 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FUNDO e/ou das COTAS;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XII. alteração da taxa de administração; e
- XIII. aprovação do GESTOR e da CONSULTORIA ESPECIALIZADA indicados pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 35 – A primeira convocação das assembleias gerais 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 Primeiro – Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das COTAS emitidas ou o representante dos COTISTAS podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da

Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo – O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Terceiro – O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Quarto – A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sexto – Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de COTISTAS, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo – Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 35, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 35, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 36 – A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro – A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Segundo – Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V,

VI, VIII, XI e XII do artigo 34 dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

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

Parágrafo Quarto – Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS do FUNDO indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quinto – Caso o FUNDO se sagre vencedor na Concorrência nº 40356285 e venha a celebrar o respectivo contrato de concessão, o FUNDO, os COTISTAS, o ADMINISTRADOR e o GESTOR reconhecem que as seguintes deliberações somente produzirão efeitos após a prévia autorização da Companhia do Metropolitano de São Paulo:

- III. qualquer amortização que resulte na redução do PATRIMÔNIO LÍQUIDO abaixo do valor mínimo de subscrição de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
- IV. emissão de COTAS que possam resultar na alteração do(s) COTISTA(s) que possuam mais de 50% (cinquenta por cento) das COTAS do FUNDO;
- V. fusão, cisão ou incorporação do FUNDO; e
- VI. modificação do Regulamento de forma que modifique a estrutura ou a finalidade do FUNDO.

Parágrafo Sexto – Na eventualidade de o FUNDO vir a celebrar outros contratos de concessão de direito real de uso e/ou de direito de uso com diferentes órgãos e entidades da Administração Pública brasileira, é possível que a eficácia de decisões relativas às matérias mencionadas no Parágrafo Quinto acima também dependa da prévia aprovação da Administração Pública contratante envolvida em tais ajustes.

Artigo 37 – Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

Parágrafo Primeiro – A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Artigo 38 – No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Artigo 39 – Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR, da CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR, a CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou à CONSULTORIA ESPECIALIZADA, para prestação dos serviços referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 – A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante de COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

AD,
D

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

Parágrafo Segundo – O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

Artigo 41 - Somente pode exercer as funções de representante dos COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, no GESTOR, na CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou no controlador do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser ADMINISTRADOR, GESTOR ou CONSULTORIA ESPECIALIZADA de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Primeiro – Compete ao representante de COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e aos COTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo – Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem,

e sugerir providências úteis ao FUNDO;

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

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de COTAS de emissão do FUNDO por ele detida;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Quarto – O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto – Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Sexto – O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Sétimo – Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo – O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono – O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 42 – O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 43 – As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das COTAS o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS emitidas.

Artigo 44 – O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 – Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I. taxa de administração e taxa de performance, conforme previstas neste Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório;
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08;
- XVII. gastos necessários para a contratação de garantia de proposta ou execução e demais custos e despesas decorrentes da participação em procedimentos licitatórios e da execução de contratos de concessão de direito real de uso e/ou de direito de uso, celebrados com a Administração Pública brasileira.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46 – Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

São Paulo, 9 de abril de 2018.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

