



PBFD#26559

REGULAMENTO

2º FTD PJ
3 671 065

**REGULAMENTO DO
HEDGE TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

São Paulo, 12 de junho de 2018.

[Handwritten signatures and initials]

ÍNDICE

2º RTD PJ

3.871.005

CAPÍTULO I - DO FUNDO	1
CAPÍTULO II – DO OBJETO	1
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	1
CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO	3
CAPÍTULO V – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA ...	5
CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO	10
CAPÍTULO VII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....	13
CAPÍTULO VIII – DAS COTAS	14
CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	15
CAPÍTULO X - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	16
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL	17
XII. APROVAÇÃO DE ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR;	18
CAPÍTULO XII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	23
CAPÍTULO XIII – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	23
CAPÍTULO XIV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	24
CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO	25
CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	27

The block contains several handwritten signatures and initials. At the top right, there are initials 'Z' and 'e'. Below them, there is a large, stylized signature that appears to be 'AP'. To the right of this signature, there is another set of vertical, scribbled lines. At the bottom center of the page, there is a large, handwritten number '8'.

2º RTD PJ
3 871 085

**REGULAMENTO DO
HEDGE TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **HEDGE TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor, bem como investidores não qualificados, sejam pessoas físicas ou jurídicas, com domicílio no Brasil ou no exterior. É vedada a aquisição ou subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Art. 2º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

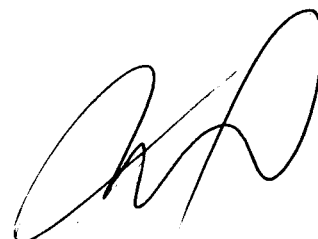
- I. Cotas de outros fundos de investimentos imobiliário ("FII");
- II. Letras hipotecárias ("LH");
- III. Letras de crédito imobiliário ("LCI"); e
- IV. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, e a gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** será conduzida em atendimento aos objetivos do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** terá por política de investimentos buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda pelo investimento em Ativos-Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de FIIs que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de cotas de FIIs que vier a adquirir e posteriormente alienar; (iii) auferir rendimentos das LHs, LCIs e CRIs que vier a adquirir; (iv) auferir ganho de

1



8

capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs e CRIs que vier adquirir e posteriormente alienar.

Parágrafo 2º - Dentre os Ativos-Alvo, o **FUNDO** deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em FIs.

Parágrafo 3º - As aquisições dos Ativos-Alvo que podem compor a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

- I. Em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- II. Em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e
- III. As cotas de FIs deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos e sujeitos às normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Parágrafo 4º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Parágrafo 5º - O **FUNDO** não investirá quantia superior a 10% (dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado FI ou uma mesma emissão de CRI.

Parágrafo 6º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a aquisição e a alienação dos títulos e valores mobiliários pelo **FUNDO** independe de autorização específica dos cotistas.

Parágrafo 7º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

Parágrafo 9º - No prazo de 12 (doze) meses a contar da data de encerramento da primeira emissão de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** envidará melhores esforços para aplicar o equivalente a 90% (noventa por cento) dos recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** na aquisição de Ativos-Alvo.



Parágrafo 10 - Os riscos envolvidos no investimento no **FUNDO** deverão ser explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

I. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;

II. Risco relacionado à liquidez dos Ativos-Alvo;

III. Riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Ativos- Alvo;

IV. Risco quanto ao objeto do **FUNDO**; e

V. Riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelos Ativos-Alvo

Parágrafo 11 - Admite-se que a **ADMINISTRADORA**, o gestor ou empresas a elas ligadas possam assumir a contraparte das operações do **FUNDO**, devendo manter por 5 (cinco) anos registros segregados que documentem tais operações.

Parágrafo 12 - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 2º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** ("Investimentos Temporários").

Parágrafo 13 - O **FUNDO** pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do **FUNDO** o investimento em imóveis.

Parágrafo 14 - Não é permitido ao **FUNDO** adquirir imóveis gravados com ônus reais. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do **FUNDO** o investimento em imóveis.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

Art 4º - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160 – 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções; abrir e movimentar contas bancárias; nos casos de destituição do gestor, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**; transigir; representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as imposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reservas sobre seus negócios.

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pelo própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Art. 7º - A carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** será gerida pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, doravante designada **GESTOR**. O **GESTOR** é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017. A gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** poderá ser exercida a qualquer momento por qualquer outra empresa sob o mesmo controle societário do **GESTOR**, desde que devidamente autorizada para o exercício de tal atividade, mediante a formalização da contratação pela **ADMINISTRADORA**, inclusive no que se refere à atualização deste Regulamento por meio de ato unilateral da **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO V – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

5

8

Art. 8º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

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

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

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

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. 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 e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotistas elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Único - Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. Estipule que somente as ordens emitidas pela **ADMINISTRADORA**, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. Vede ao custodiante a execução das ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e

III. Estipule com clareza o preço dos serviços.

Art. 9º - Caberá ao gestor:



7



I. Monitorar o mercado brasileiro dos Ativos-Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) FIs listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisões de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;

II. Adquirir e alienar os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento;

III. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

IV. Acompanhar as assembleias gerais dos FIs que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;

V. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

VI. Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

VII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

VIII. 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.

Parágrafo Único - O gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui o gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, incluindo as referidas nos itens (ii), (iv) e (v) acima, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

Art. 10 - O processo decisório do gestor para aquisição ou alienação dos títulos e valores mobiliários de sua carteira envolverá os seguintes comitês: (i) Comitê de Investimento do **FUNDO**; e (ii) Comitê de Operações do **FUNDO**. Os membros dos comitês deverão ser

indicados pelo gestor e formados exclusivamente por empregados, sócios ou membros do comitê de investimentos do gestor.

Parágrafo 1º - O Comitê de Investimento do **FUNDO** será composto inicialmente por 5 (cinco) membros e será responsável pela análise e aprovação das aquisições e alienações da carteira do **FUNDO** que envolvam valor igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Anualmente, o Comitê de Investimento do **FUNDO** apenas analisará e aprovará os emissores da LCIs, sendo que não será requisito a análise e aprovação prévia individual de cada aquisição de LCIs a ser realizada pelo **FUNDO**, pelo Comitê de Investimento do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O Comitê de Operações do **FUNDO** será composto inicialmente por 3 (três) membros e será responsável pela análise e aprovação das aquisições e alienações da carteira do **FUNDO** que não sejam objeto de análise e aprovação pelo Comitê de Investimento do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - As deliberações do Comitê de Operação e do Comitê de Investimento serão tomadas por maioria de votos dos respectivos membros, observado que as manifestações dos membros dos referidos Comitês poderão ser apresentadas por meio eletrônico, não sendo necessárias reuniões presenciais.

Art. 11 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (<http://www.hedgeinvest.com.br>) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico, a comunicação por carta simples ou a publicação no jornal Valor Econômico como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA**, o gestor e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 3º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, salvo nas oportunidades em que a CVM exigir de modo diverso.

Art. 12 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:



9



- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e a respectiva integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, gestor ou consultor especializado, 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 os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO

2010.10.10
3 871 005

Art. 13 - Pela prestação dos serviços, o **FUNDO** pagará uma remuneração que será composta da Taxa de Administração Específica, da Taxa de Gestão e da Remuneração do Agente Escriturador (em conjunto, a "Taxa de Administração"), além de uma Taxa de Performance, da seguinte forma:

I. Taxa de Administração Específica: relativa aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA**, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), acrescido de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais ("Taxa de Administração Específica"), sendo que em relação à primeira cobrança de Taxa de Administração Específica devida pelo **FUNDO** foi acrescido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

II. Taxa de Gestão: relativa aos serviços prestados pelo gestor e a ele diretamente paga mensalmente pelo **FUNDO**, equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, observado que não será considerado para o cálculo da Taxa de Gestão os valores equivalentes aos Investimentos Temporários na carteira do **FUNDO** ("Taxa de Gestão"); e

III. Remuneração do Agente Escriturador: relativa à remuneração da instituição depositária, devidamente credenciada pela CVM, que prestará os serviços de escrituração das cotas do **FUNDO** ("Agente Escriturador") e a ela diretamente paga pelo **FUNDO**, corresponderá ao valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), valor este deduzido da Taxa de Administração Específica ("Remuneração do Agente Escriturador");

IV. Taxa de Performance: além da Taxa de Gestão, o gestor também fará jus pelos serviços prestados e a ele diretamente paga pelo **FUNDO**, a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade auferida pelo cotista com distribuições realizadas pelo **FUNDO** que excedam a variação do CDI Bruto ("Taxa de Performance"), calculada anualmente no último dia útil de cada ano ("Data de Apuração de Performance"), seguindo o conceito de "linha d'água" a seguir descrito:

VPn = {Distribuições Atualizadas (-) [[Integralizações Atualizadas] (-) [Integralizações Nominais]] (-) Taxas de Performance Atualizadas}, sendo que:

VPn = Valor a ser pago pelo **FUNDO**, a título de Taxa de Performance, relativo a uma Data de Apuração de Performance.

Distribuições Atualizadas = Somatório das distribuições ao cotista do **FUNDO** a título de rendimentos, atualizadas, em relação a cada distribuição, da data que

ocorreu o pagamento da distribuição ao cotista até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Integralizações Atualizadas = Somatório das integralizações de cotas pelo cotista ao **FUNDO**, atualizadas, em relação a cada integralização, da data que ocorreu o pagamento da integralização pelo cotista até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Integralizações Nominais = Somatório nominal das integralizações de cotas pelo cotista ao **FUNDO** até a Data de Apuração de Performance.

Taxas de Performance Atualizadas = Somatório dos valores pagos pelo **FUNDO** anteriormente a uma Data de Apuração de Performance, a título de Taxa de Performance, atualizados, em relação a cada valor pago de Taxa de Performance, da data que ocorreu cada pagamento pelo **FUNDO**, até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

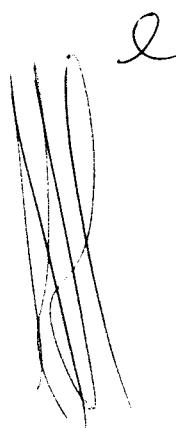
Data de Apuração de Performance = o dia 31 de dezembro de cada ano calendário após a emissão inicial das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nos períodos em que as cotas do **FUNDO** integrem índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, os percentuais da Taxa de Administração Específica e Taxa de Gestão descritos acima serão aplicáveis sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo 2º - O valor mínimo mensal da Taxa de Administração Específica e a Remuneração do Agente Escriturador previstas neste Artigo acima respectivamente, serão corrigidos anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), ou por outro índice que vier a substituí-lo, tendo como data base o mês de início de prestação de serviços pela **ADMINISTRADORA** e Agente Escriturador, respectivamente, para o **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A Taxa de Administração Específica e a Taxa de Gestão e a Remuneração do Agente Escriturador serão provisionadas diariamente e pagas pelo **FUNDO** mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga pelo **FUNDO** até o 30º (trigésimo) dia útil subsequente ao da correspondente Data de Apuração de Performance.

Parágrafo 4º - As taxas de FIs investidos não se configuram como despesas do **FUNDO**, sendo apenas redutoras da valorização dos recursos investidos.



Parágrafo 5º - Não deverão ser cobradas dos cotistas quaisquer outras taxas, além da Taxa de Administração, Taxa de Performance e as despesas e encargos mencionados no Art. 47 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 6º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO VII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 14 - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, 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 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

Art 15 - A perda da condição de gestor do **FUNDO** somente se dará mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos:

I. Mediante notificação da **ADMINISTRADORA** sobre tal ocorrência, o inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelo gestor em qualquer contrato assinado com a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, ou em qualquer outro contrato relativo ao **FUNDO** que venha a ser celebrado e no qual o gestor seja parte, não tendo sido tal inadimplemento resolvido no prazo de 60 (sessenta) dias, contado a partir do recebimento da notificação de referido inadimplemento por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou de qualquer outra parte a tal contrato;

II. Negligência, conduta dolosa ou fraude, conforme determinado por uma sentença condenatória transitada em julgado, conduta criminosa ou indiciamento por parte do gestor e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome do gestor;

 13







2

III. Insolvência, intervenção, liquidação ou falência do gestor; ou

IV. A qualquer momento, por decisão dos cotistas presentes em Assembleia Geral de cotistas convocada para deliberar sobre a destituição do gestor, ainda que de forma imotivada.

Parágrafo Único - Caso o gestor seja destituído em razão de qualquer das hipóteses previstas acima, o gestor terá direito a receber do **FUNDO** 100% (cem por cento) da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, apuradas segundo a metodologia prevista neste Regulamento e calculadas *pro rata temporis* até a data de destituição do gestor.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS

Art. 16 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

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

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

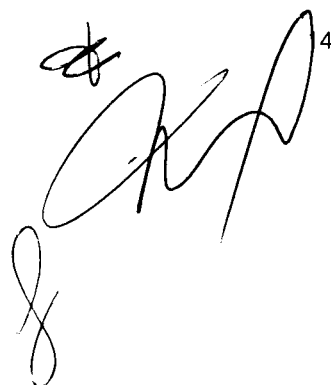
Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante a distribuição aos cotistas dos recursos obtidos com a alienação de ativos que integrem seu patrimônio, de modo a reduzir seu valor até a liquidação do **FUNDO**. A amortização parcial de cotas implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião distribuição, com a consequente redução do respectivo valor da cota na proporção da diminuição do valor do patrimônio do **FUNDO** representado pela distribuição aos cotistas dos recursos obtidos com os ativos alienados.

Art. 17 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 18 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.



**CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO
DE COTAS DO FUNDO**

Art. 19 - O **FUNDO** emitiu 119.604 (cento e dezenove mil seiscentas e quatro) cotas, que foram integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) emissão, correspondente a 200.000 (duzentas mil) cotas, das quais 119.604 (cento e dezenove mil seiscentas e quatro) cotas foram subscritas e integralizadas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, sendo canceladas as 80.396 (oitenta mil trezentas e noventa e seis) cotas não subscritas.

Art. 20 - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, ressalvado que a realização de qualquer nova emissão de cotas do **FUNDO** dependerá, posteriormente à aprovação dos cotistas, da obtenção de autorização da CVM.

Parágrafo 1º - A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão de novas cotas, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas, não podendo ser inferior ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** e o número de cotas emitidas;

II. Aos cotistas do **FUNDO**, na data da assembleia geral que deliberou pela emissão de novas cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem naquela data, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis, contado a partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição das cotas objeto de nova emissão;

III. É permitido ao cotista ceder o respectivo direito de preferência a outros cotistas ou a terceiros; e

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

Parágrafo 1º - Será admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.



Parágrafo 2º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, a Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A integralização de cotas de nova emissão deverá ser realizada à vista em moeda corrente nacional, no prazo previsto no respectivo boletim de subscrição. O boletim de subscrição é o documento por meio do qual cada investidor obriga-se a integralizar as cotas subscritas.

Parágrafo 4º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Art. 21 - Não será cobrada pelo **FUNDO** taxa de ingresso dos subscritores de cotas de emissão do **FUNDO** ou dos adquirentes das cotas no mercado secundário.

Art. 22 - As cotas serão admitidas à negociação na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e/ou na CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS (“CETIP”), sendo a custódia eletrônica das cotas realizada pela BM&FBOVESPA S.A e/ou pela CETIP.

Art. 23 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO X - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 24 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - 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 balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 3º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 4º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 5º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 3º deste artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 25 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representantes dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e

XIV. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

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

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a, normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas a esse respeito, nos termos deste Regulamento.

Art. 26 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

2. RTD PJ

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

3. 021 005

Parágrafo 4º - 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 à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima 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 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** 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. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 26 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 26, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 28 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 25 acima 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 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Art. 29 - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses, quando aplicável:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, gestor, consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;

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

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

 20



IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no Artigo 6º, Parágrafo 1º deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, gestor, consultor especializado ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo Único do Artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - Para os fins do presente Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

Parágrafo 2º - Quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, não configuraria situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, gestor ou consultor especializado.

Art. 30 - Somente poderão votar em assembleias gerais os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

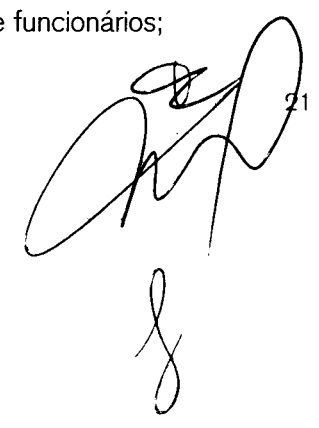
Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** e o gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** e do gestor;

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

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



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

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

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

Art. 31 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

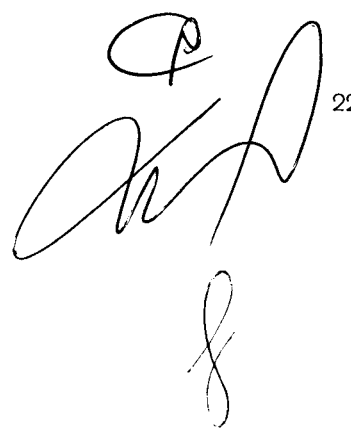
Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

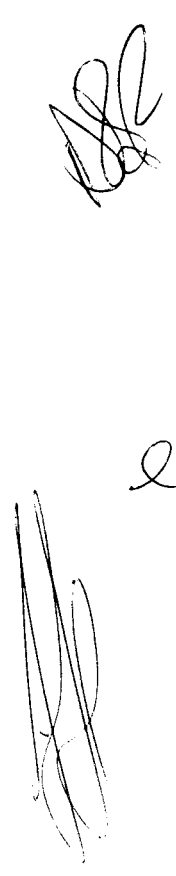
Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

 22



I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 32 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias e máximo de 15 (quinze) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

CAPÍTULO XII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 33 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

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

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

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

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XIII – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 34 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

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

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

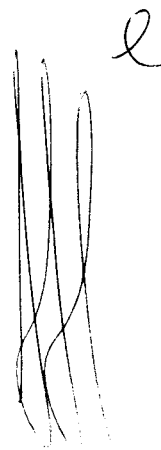
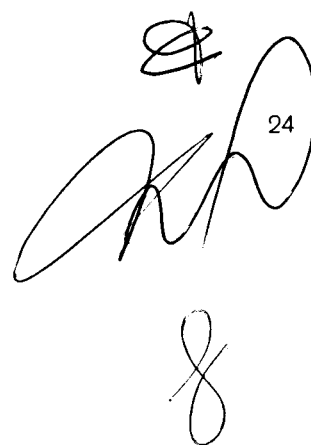
Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 35 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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



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

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - 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 na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

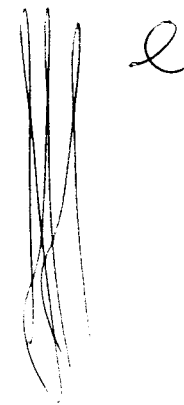
VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado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

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:



Art. 36 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 37 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 38 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 39 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, 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; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for 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, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Não há qualquer garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste artigo; já quanto à alínea "(II)" do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação

secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a **ADMINISTRADORA** não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do cotista na proporção de sua participação no **FUNDO** (artigo 36, parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

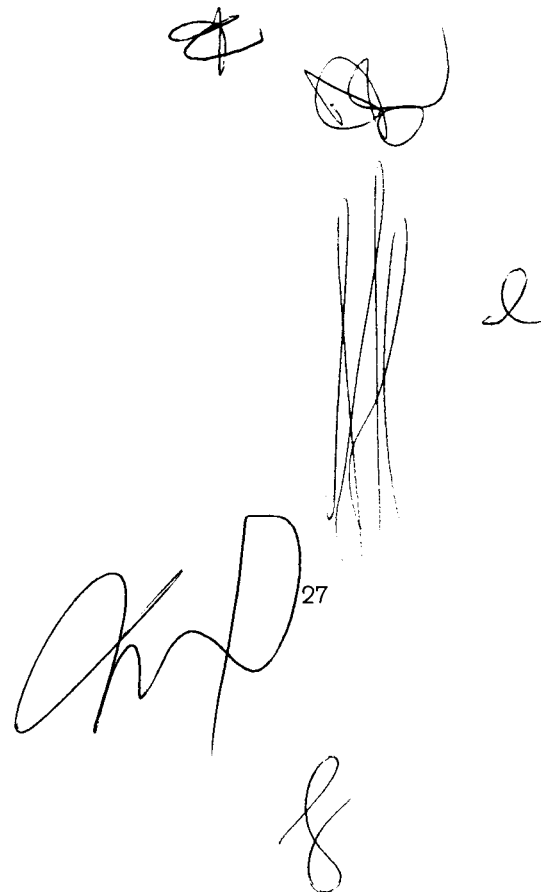
Art. 40 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do **FUNDO** por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 41 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472/08.

Art. 42 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.hedgeinvest.com.br.

Art. 43 - Fica eleito o foro da cidade de Osasco, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature with the number 27 and several smaller initials.