

80- REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1460596

REGULAMENTO
GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

[Handwritten mark]

Alb.

ÍNDICE

DO FUNDO	3
DO OBJETO.....	4
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	5
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	6
DOS RISCOS.....	8
DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA.....	13
DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	17
DAS COTAS DO FUNDO.....	17
DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	19
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO.....	20
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	20
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	21
DA TAXA DE INGRESSO.....	22
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	22
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR	23
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	24
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA.....	26
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA.....	27
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS.....	28
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	32
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	34
DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	34
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	35

ALO.

REGULAMENTO
GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Artigo 1º – O **GRUPO RCFA 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 nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

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 Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, 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 Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.157.028/0001-49 (“**GESTOR**”), que receberá diretamente do **FUNDO** uma parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

Parágrafo Terceiro – O **ADMINISTRADOR** declara que é instituição financeira participante aderente ao Foreign Account Tax Compliance Act (“**FATCA**”) com Global Intermediary Identification Number (“**GIIN**”) 0W2JW5.99999.SL.076.

Artigo 2º – O **FUNDO** é destinado inicialmente à **RCFA ENGENHARIA LTDA.** – Em Recuperação Judicial, que é considerada investidora profissional para os fins da regulamentação aplicável. Posteriormente, o **Fundo** será destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas e jurídicas que figurem como credores no plano de recuperação judicial da **RCFA ENGENHARIA LTDA.** – Em Recuperação Judicial, **DOMINUS 10 EMPREENDIMENTOS LTDA.** – em Recuperação Judicial, **DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** – em Recuperação Judicial, **DOMINUS 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** – em Recuperação Judicial, **DEL 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – em Recuperação Judicial, **LA SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – em Recuperação Judicial, **LAGOA SANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – em Recuperação Judicial, **TOSCANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – em Recuperação Judicial, e **SPE MG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – em Recuperação Judicial (“**Grupo RCFA**”), nos termos do processo judicial nº 0422581-77.2016.8.19.00001, em tramitação perante a 3ª Vara Empresarial da

Comarca do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, e, ainda, investidores qualificados e profissionais que adquiram, após o Período de Lock-Up – Dação em Pagamento, as COTAS detidas por tais pessoas. 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 por meio de investimentos nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

Cotas representativas do capital social da Hesa 98:

Denominação Social: Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.619/0001-13

Participação: 21,98%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Link Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Cotas representativas do capital social da Hesa 67:

Denominação social: Hesa 67 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 10.520.598/0001-01

Participação: 26,68%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Neolink Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Cotas representativas do capital social da Hesa 107:

Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10

Participação: 28,20%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial com serviços Rio Stay Residence na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Cotas representativas do capital social da SPE 09:

Denominação Social: CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda

CNPJ: 08.322.063/0001-76

Participação: 20,00%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Parque das Águas Residencial na Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

Ações representativas do capital social da SPE 03:

Denominação Social: SPE Dominus 03 Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ: 05.567.678/0001-74

Participação: 12,50%

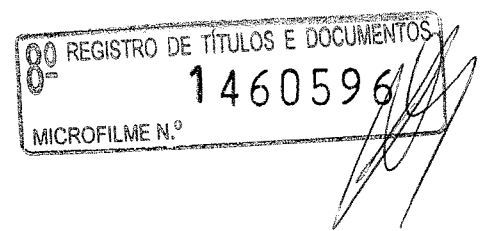
SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento no município de Areal - não foi lançada

Ações representativas do capital social da Green 2000:

Denominação Social: Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ: 07.447.134/0001-02

Participação: 25,00%



SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Green Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Quotas representativas do capital social da Green 3000:

Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46

Participação: 20,00%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Green Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Cotas representativas do capital social da Sistema Fácil:

Denominação Social: Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Rio De Janeiro II - Spe Ltda.

CNPJ: 07.383.131/0001-44

Participação: 20,00%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Barra Central Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3 unidades autônomas integrantes do Prédio Residence Paradiso:

Endereço: Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, 424 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro

Número: Apartamento 207 Bloco 2, Apartamento 208 Bloco 2 e Apartamento 401 Bloco 2

Matrículas: 27512, 27513 e 27522 – 9º RI da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Participação: 20,00%

Ações representativas do capital social da SPE PDG BH:

Denominação Social: PDG Bh Incorporacoes S.A

CNPJ: 09.160.160/0001-72

Participação: 16,50%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Novo Horizonte na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Ações representativas do capital social da SPE PDG, Nova Lima:

Denominação Social: PDG Nova Lima Incorporação S.A.

CNPJ: 09.159.431/0001-70

Participação: 20,00%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lumiere na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Parágrafo Primeiro – Os Ativos poderão estar onerados ou gravados em favor de terceiros. Não deverão, no entanto, pesar sobre os Imóveis quaisquer ações judiciais reais e pessoais reipersecutórias quando da sua aquisição pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO poderá, ainda, investir em Outros Ativos, conforme abaixo definido e no limite permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS pelo ADMINISTRADOR.

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 pelo FUNDO;
- iii. O cotista pessoa física que 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, visando proporcionar ao COTISTA rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento ao objetivo do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

- i. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos nos Ativos Alvo mencionados no artigo 3º acima, com perspectivas de valorização e retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio do desenvolvimento e alienação dos Ativos Alvo;
- ii. As aquisições de Ativos Alvo serão embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pela CONSULTORIA ESPECIALIZADA para o FUNDO para esta finalidade, cabendo ao ADMINISTRADOR a decisão de realizar os investimentos;

Ab.

JAN

- iii. 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, de arrendamento 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; e
- iv. 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”).

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.

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 está limitada, no aspecto geográfico, nas localidades em que os imóveis dos Ativos Alvo estão situados.

Artigo 6º – A carteira do FUNDO será composta pelos Ativos Alvo e pelos Outros Ativos, observadas as limitações da regulamentação aplicável e as condições abaixo.

Parágrafo Primeiro – Não será permitida a utilização de derivativos pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO poderá 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 DE SUAS CONTRAPARTES.

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, com base na política de caixa mínimo estabelecida pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quinto – Os Ativos Alvo foram selecionados previamente, com base no plano de recuperação judicial do Grupo RCFA e analisados pelo ADMINISTRADOR, 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 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 COTISTAS.

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 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 em decorrência 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 conseqüentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar,

Ab.

[Handwritten mark]

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 e nem o GESTOR e 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 imobiliários; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação; (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário; e (v) flutuação do mercado 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 poderá estar apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, mesmo que isso ocorra, pode não haver liquidez nesse mercado e, assim, o COTISTA ter dificuldade em vender suas COTAS.

II. Restrição para amortização e resgate das COTAS e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes do prazo de vencimento de suas COTAS.

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

I. 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.

II. Descontinuidade das condições de Mercado. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do FUNDO.

III. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos de ativos financeiros da carteira do FUNDO foi feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos 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 poderão resultar em redução dos valores das COTAS.

IV. 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, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

V. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO, incluindo 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 afetadas.

VI. 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 está sujeita 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 as 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.

VII. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Ativos. As COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo. Os direitos dos COTISTAS são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de COTAS detidas.

VIII. 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.

IX. 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, 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 limitada 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.

X. 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 do término do prazo do FUNDO ou série de COTAS, exceto no evento 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.

XI. Risco de Desvalorização dos Ativos Alvo e da Capacidade Financeira dos Adquirentes. A rentabilidade do FUNDO está diretamente ligada ao sucesso do FUNDO vender os Ativos Alvo pelo valor esperado no momento da aquisição, além da capacidade financeira dos adquirentes de tais Ativos Alvo de pagarem tempestivamente todas as obrigações assumidas com o FUNDO ou com as empresas investidas detentoras dos Ativos Alvo.

XII. Prazo para Resgate das COTAS do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS do FUNDO somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do FUNDO, quando todos os COTISTAS resgatarem as COTAS ou, no evento de uma liquidação antecipada 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 nos Ativos Alvo**, dentre os quais:

I. Risco de Concentração da Carteira do FUNDO. O FUNDO, inicialmente, adquirirá os Ativos Alvo descritos no artigo 3º deste Regulamento e, em razão disso, a carteira do FUNDO fica sujeita à concentração em um número limitado de ativos, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação.

II. Riscos relacionado à Recuperação Judicial. Os Ativos Alvo serão adquiridos de empresas em recuperação judicial e baseadas no plano de recuperação judicial do Grupo RCFA. Eventual contestação, anulação e/ou descumprimento do plano de recuperação judicial do Grupo RCFA poderá ter efeito adverso nos Ativos Alvos.

III. Riscos de Garantia dos Imóveis. Os Ativos Alvo poderão estar atrelados a obrigações de garantias relacionadas ao processo de construção e incorporação, previstos em lei ou nos respectivos contratos de compra e venda, e, em razão disso, ter despesas relacionadas ao cumprimento de tais obrigações perante terceiros adquirentes, afetando adversamente as atividades e os resultados do FUNDO e dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade dos COTISTAS.

Alv.


IV. Riscos de Reclamação de Terceiros. Na qualidade de proprietários dos imóveis, as empresas investidas e/ou o FUNDO poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as empresas investidas e/ou o FUNDO poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as empresas investidas e/ou o FUNDO tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os COTISTAS venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas COTAS, para arcar com eventuais perdas.

V. Risco Societário. O FUNDO será sócio de determinadas empresas e as relações com os terceiros que sejam sócios das referidas empresas serão regidas pelos documentos societários firmados pelo FUNDO e tais terceiros. O descumprimento de tais obrigações por tais terceiros poderá prejudicar o desenvolvimento dos Ativos Alvo e tal prejuízo poderá impactar adversamente a rentabilidade do FUNDO.

VI. Risco de Desapropriação, Tombamento, Incidência de Preempção ou Criação de Zonas Especiais de Preservação Cultural. Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade do FUNDO, de titularidade de uma Companhia Investida ou de titularidade de uma Sociedade Investida, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas, das Sociedades Investidas e do FUNDO, suas situações financeiras e resultados. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários também poderão ser aplicadas pelo Poder Público, o que poderá causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do FUNDO, das empresas investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das COTAS.

VII. Risco de Sinistro. É possível que determinados imóveis objeto, direta ou indiretamente, de investimento pelo FUNDO não contenham qualquer tipo de cobertura de seguro, inclusive contra incêndio ou danos estruturais, de modo que o patrimônio do FUNDO poderá ser significativamente afetado na hipótese de sinistros envolvendo a integridades desses imóveis não segurados. Ainda, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo FUNDO que estejam segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

VIII. Risco de Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento, ainda que em alguns casos de forma indireta, em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO.

IX. Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos COTISTAS em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

X. Risco de Despesas Extraordinárias. O FUNDO, na qualidade de proprietário, ainda que indiretamente, dos Ativos Alvo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos Alvo e os imóveis detidos pelos Ativos Alvo, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção das Unidades Autônomas, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do FUNDO.

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 COTISTAS em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS 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 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 Primeiro – 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 Segundo – 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 Terceiro - 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 Quarto – 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 Associação Brasileira das Entidades dos Mercado Financeiro e de Capitais (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, CONSULTORIA ESPECIALIZADA e demais prestadores de serviço do FUNDO assumem, 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 Quinto – 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, 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 sem necessidade de aprovação específica dos COTISTAS:

- 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 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 – 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 e o GESTOR, 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;
- 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 a Dominus Administração e Serviços Ltda. Al. Oscar Niemeyer, 119, Sala: 01; Vila Da Serra, Nova Lima, MG, CEP 34000-000, Brasil CNPJ: 01.667.752/0001-73, para prestação de serviços de consultoria de identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos Alvo objeto do FUNDO (“CONSULTORIA ESPECIALIZADA”), 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 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 seus prestadores de serviços 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; 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; e
- xv. Realizar operações com derivativos.

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 – Ao término da subscrição de COTAS objeto da primeira emissão de COTAS do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

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, e subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à remuneração dos prestadores de serviços do FUNDO.

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 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 (no Bovespa FIX e/ou na CETIP) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados a partir do momento em que as COTAS do FUNDO estiverem habilitadas à negociação, respeitado o Período de Lock-Up – Dação em Pagamento, conforme definido no Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto – As COTAS da 1ª Emissão estarão sujeitas às restrições de negociação da Instrução CVM nº 476 durante 90 (noventa) dias a partir da data de subscrição ou aquisição pelos COTISTAS. Adicionalmente, os COTISTAS que adquirirem as COTAS do Grupo RCFA, em decorrência da dação em pagamento, estarão sujeitas a uma restrição adicional de negociação, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aquisição (“Período de Lock-Up – Dação em Pagamento”).

Parágrafo Sexto – As COTAS do FUNDO são destinadas exclusivamente aos investidores descritos no artigo 2º acima. 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 Sétimo - 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 Oitavo – 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 pelo 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 custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o COTISTA possa 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 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 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 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) cotas (“COTAS”), com valor unitário de subscrição de R\$ 1,00 (um real) (“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 simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – Não será assegurado aos COTISTAS do FUNDO direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de emissões de séries futuras de COTAS, exceto nas emissões aprovadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 22 abaixo, nas quais será garantido aos COTISTAS direito de preferência na subscrição 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 serão integralizadas mediante integralização dos Ativos Alvo, sendo que, em razão do FUNDO inicialmente ter como cotistas tão e somente investidores qualificados, foi dispensada a elaboração de laudos de avaliação que, porém, deverão ser preparados e aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas antes da transferência das cotas para terceiros que não sejam investidores qualificados.

Parágrafo Quarto – Será admitida a subscrição parcial, nos termos do ato que aprovar a 1ª emissão.

Ab. 

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 disponibilidade de recursos não alocados em Ativos Alvo ou em Outros Ativos.

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, o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO será rateado 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 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

16.

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 – Por iniciativa do ADMINISTRADOR, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, o FUNDO poderá emitir até [=] COTAS adicionais. Além disso, com a realização Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM para este fim, quando aplicável, o FUNDO poderá realizar novas emissões de COTAS além da prevista neste artigo. A deliberação da emissão de novas COTAS deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS e a destinação dos recursos provenientes da integralização. Os COTISTAS do FUNDO terão direito de preferência na subscrição das COTAS emitidas nos termos deste artigo 22, que deverá ser exercido no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação do ADMINISTRADOR aos COTISTAS sobre a decisão de realizar a referida emissão.

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, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal COTISTA:

- i. Ficarão sujeitos 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, dividendos e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Alvo e em Outros Ativos, 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 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 os ativos do ADMINISTRADOR;
 - b. Não respondem direta ou indiretamente por quaisquer obrigações do ADMINISTRADOR;
 - c. Não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. Não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e. Não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
 - 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;
 - 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.

Ab.

- III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao 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 nº 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 conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- 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;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;

Ab. 

- b) O relatório do auditor independente; e
- c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- 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, da Instrução CVM nº 472 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 CVM nº 472.

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

Ab. 

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 DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 31 – O FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR e, nos termos do artigo 47, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, ao GESTOR e ao CONSULTOR ESPECIALIZADO, uma taxa de administração equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV (“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”), conforme especificado nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 0,2% a.a. (dois décimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Parágrafo Segundo – O GESTOR receberá, pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 0,8% a.a. (oito décimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Parágrafo Terceiro – O CONSULTOR ESPECIALIZADO receberá, pelos serviços de consultoria especializada do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.

Parágrafo Quarto – Caso o somatório das remunerações acima descritas destinadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao CONSULTOR ESPECIALIZADO, 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.

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 o CONSULTOR ESPECIALIZADO poderão ser destituídos pelo ADMINISTRADOR, nos termos do respectivo contrato firmado, sendo seus substitutos indicados pelo ADMINISTRADOR e aprovados pela Assembleia Geral.

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 do CONSULTOR ESPECIALIZADO, 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.

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.

Alp

Parágrafo Quinto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão 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 Décimo – 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 CONSULTOR ESPECIALIZADO ou do GESTOR 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;

Alb

- 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, nos termos do artigo 12, da Instrução CVM nº 472;
- 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 ou do CONSULTOR ESPECIALIZADO 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

A/2

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 COTISTAS, 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 Geral, 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.

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 COTISTAS,

Ab. 

com a descrição da matéria a ser deliberada. Os COTISTAS 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 COTISTA 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 ele 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 ele 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 de seus administradores e acionistas/sócios;
- ii. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou 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.

Ab. 

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:

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

Parágrafo Segundo – Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

- i. Fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- ii. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- iii. Denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- iv. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- v. Examinar as demonstrações financeiras do 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
- iv. 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;
 - 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; e
 - xvi. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

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.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1460596

São Paulo/SP, 18 de junho de 2018.

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

Administrador

Nome: Alberto Garcia Roche
Cargo: Diretor Fiduciário

Nome: Guilherme Muniz Atem
Cargo: Diretor de Risco e Compliance

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04801-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622
Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
ALBERTO GARCIA ROCHE (0574761), GUILHERME MUNIZ ATEM
(0503915).
São Paulo, 25 de Junho de 2018. Em Test. da verdade.
MICHEL MENDES OLIVEIRA - ESCRIVENTE Nº 0032/250618
MICHEL MENDES OLIVEIRA - ESCRIVENTE
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$18,50

