



**REGULAMENTO DO
AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 14.069.202/0001-02

Vigente a partir de 24 de novembro de 2021.



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO	3
CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	8
CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO	10
CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	10
CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO	14
CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	18
CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS	20
CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL	24
CAPÍTULO X – DA TAXA DE PERFORMANCE	29
CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO	30
CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES	31
CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE	33
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	34
CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	34
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	35
CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES	37
CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	38
CAPÍTULO XIX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS	39
CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS	41



**REGULAMENTO DO
AQ3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 14.069.202/0001-02**

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. O AQ3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, é regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472 (definidos no Capítulo II abaixo), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e possui objetivo descrito no item 3.1 abaixo.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“1ª Emissão”:

Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.3 deste Regulamento;

“Assembleia Geral de Cotistas”:

É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;



<u>“Ativos”:</u>	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos Alvos”:</u>	Os Imóveis, Direitos Reais sobre terrenos e/ou imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos de Renda Fixa”:</u>	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, cotas de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário;
<u>“Auditor Independente”:</u>	Prestador de serviços de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários contratado pelo Fundo;
<u>“BM&FBOVESPA”:</u>	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
<u>“Cetip”:</u>	CETIP S.A. – Mercados Organizados;
<u>“Cotas”:</u>	Todas as cotas de emissão do Fundo;
<u>“Cotistas”:</u>	Todos e quaisquer detentores de



	cotas do Fundo;
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Cálculo”</u> :	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas das Cotistas;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>“Direitos Reais”</u> :	Quaisquer direitos reais relacionados a Imóveis;
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	São os custos e despesas descritas no item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;
<u>“INDIGO DTVM”</u> :	INDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA RUA IGUATEMI, N.º 192, 25º ANDAR, CONJUNTO Nº 254, ITAIM BIBI, NA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO, CEP 01451-010, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 00.329.598/0001-67, DEVIDAMENTE CREDENCIADA NA CVM COMO ADMINISTRADORA DE CARTEIRA, DE ACORDO COM O ATO DECLARATÓRIO CVM Nº 8.575, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2005;
<u>“Fundo”</u> :	ÁQ3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, com sede no endereço da sede do Administrador, na Rua Iguatemi, 192, 25º andar, São Paulo/SP, CEP 01451-010-000;
<u>“Gestor”</u> :	REDITUS INVESTIMENTOS LTDA., COM SEDE RUA JOSÉ SILVA DE AZEVEDO NETO, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 08.964.545/0001-20, DEVIDAMENTE CREDENCIADA COMO GESTORA, DE ACORDO COM O ATO DECLARATÓRIO CVM Nº 11794 de 08/07/11.



“Imóveis”:

Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial (notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos) ou residencial cujas obras de construção estejam concluídas e que disponham de “habite-se” emitido por autoridade administrativa competente, localizados na região sudeste do Brasil;

“Instituição Administradora”:

INDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA RUA IGUATEMI, N.º 192, 25º ANDAR, CONJUNTO Nº 254, ITAIM BIBI, NA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO, CEP 01451-010, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 00.329.598/0001-67, DEVIDAMENTE CREDENCIADA NA CVM COMO ADMINISTRADORA DE CARTEIRA, DE ACORDO COM O ATO DECLARATÓRIO CVM Nº 8.575, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2005;

“Instrução CVM 400”:

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM 472”:

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

“Instrução CVM 476”:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM 539”:

Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;



“Instrução CVM 555”:

Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

“Investidores Profissionais”

Investidores assim definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539, observado que: (i) Investidores Profissionais são necessariamente Investidores Qualificados, nos termos do artigo 9º-B, inciso I da Instrução CVM 539; (ii) todos os fundos de investimento são considerados Investidores Profissionais e, por conseguinte, Investidores Qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados, nos termos do artigo 9-A, inciso V, da Instrução CVM 539; e (iii) fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos na Instrução CVM 476, nos termos do artigo 3º, §1º de referida Instrução;

“Investidores Qualificados”:

Investidores assim definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;

“IPCA”:

É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;

“Laudo de Avaliação”:

Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens, direitos, títulos e valores mobiliários;



<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o item 15.1, abaixo;
<u>“Período de Maturação”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.3 deste Regulamento;
<u>“Política de Investimento”:</u>	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, descrita nos itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
<u>“Regulamento”:</u>	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>“Representante dos Cotistas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 19.1 deste Regulamento;
<u>“Reserva de Contingência”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16.1.2, deste Regulamento;
<u>“Resultado”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16.1.1 deste Regulamento;
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1 deste Regulamento;
<u>“Taxa de Gestão”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.2 deste Regulamento;
<u>“Taxa de Performance”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.2 deste Regulamento; e
<u>“Valor da Cota”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, Imóveis, Direitos Reais sobre terrenos e/ou imóveis, de



natureza comercial ou industrial localizados na região sudeste do Brasil, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, sob a indicação do Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvos, objetivando auferir ganhos por meio da locação e arrendamento dos Imóveis e imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo por conta da aquisição de Direitos Reais, além de auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de terrenos, Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais, CRIs, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

3.2.1. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.1.1. Observado o item 3.2.1. acima, caberá à Instituição Administradora determinar a melhor diversificação da carteira, de acordo com os requisitos dos Ativos estabelecidos no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido, pela Instituição Administradora, em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento ou, após recomendação do Gestor, reinvestido nos Ativos Alvos.

3.2.3. O Fundo observará os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro aplicáveis, nos termos do art. 45 da Instrução CVM 472, notadamente em seus §§ 5º e 6º, conforme o caso.

3.2.4. O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação de maioria absoluta dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos itens 9.1 e 9.7.1 deste Regulamento.

3.2.5. O Fundo não poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

3.2.6. O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação da maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, 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, conforme determina o §1º do art. 20 da Instrução CVM 472.

3.3. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de 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.

3.5. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

3.6. Diversificação de Investimentos. O Fundo não está sujeito a um critério específico de diversificação de investimentos, podendo o Gestor alocar os recursos do Fundo livremente até o máximo permitido pela regulamentação em vigor, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo do disposto acima, é dever do Gestor atuar a diligentemente de modo a manter a carteira do Fundo com a liquidez necessária para a realização de suas atividades.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO

4.1. Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas aos Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM 539.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela INDIGO DTVM. Pela administração, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, a Administradora receberá a Taxa de Administração (“Taxa de Administração”) será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviço, sendo este valor atualizado pela variação positiva do IGPM a cada intervalo de 12 (doze) meses contados do início do funcionamento do Fundo.

5.2. Gestão. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela REDITUS INVESTIMENTOS LTDA., que possui discricionariedade total para tomar decisões de investimento com relação à aquisição, manutenção ou disposição dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo que a Taxa de Gestão (“Taxa de Gestão”) será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviço, valor atualizado pela variação positiva do IGPM a cada intervalo de 12 (doze) meses contados do início do funcionamento do Fundo.



5.3. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos, em conformidade com a Política de Investimento, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; e (ii) análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

5.4. Auditoria. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.5. Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis e constantes deste Regulamento, tem poderes para representar o Fundo e exercer todos e quaisquer direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado que, com relação às decisões de investimento, sua atuação será limitada a execução das recomendações emanadas pelo Gestor.

5.6. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.6.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição 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 Imóveis e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.6.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

5.6.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

5.6.4. Após a averbação referida no item 5.5.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.6.5. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos arts. 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.7. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na



regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor e em conformidade com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição 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, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos Ativos Alvos 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 dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, seguindo recomendações do Gestor e exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao



Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, 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, observado que é dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira, autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, conforme o §3º do art. 29 da Instrução CVM472;

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade.

5.7.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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 das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria Independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente;



VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvos integrantes do seu patrimônio;

VIII. Formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos permitidos pela legislação vigente à época da contratação; e

IX. Análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

5.8. Política de Exercício do Direito de Voto. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.indigodtvm.com.br.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

6.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.



6.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

6.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.6. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

6.7. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, 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 dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

6.9. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente



na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

6.10. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

6.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

6.12. Riscos tributários. De acordo com a Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, conforme alterada, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

6.12.1. Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I. No caso de Cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II. No caso de Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

6.12.2. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

6.12.3. Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº



11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.13.4. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.13.5. Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

6.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

6.14. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos, tanto direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

6.15. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.



6.16. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do históricolimitado e da falta de 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.

6.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscosde não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

6.18. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDACÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas serão amortizadas sempre a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

7.2.1. O Gestor poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

7.3. Liquidação. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

7.3.1 Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

7.3.2. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

7.3.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporçãode suas



Cotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

7.3.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer 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.

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

7.3.6. Após a partilha de que trata o item 7.3.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

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

7.3.8. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 7.3 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.9. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.10. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - A) O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
 - b) 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.

7.3.11. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação (“Valor da Cota”).

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) (d) e (e); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas 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 §6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º, artigo 12 da Instrução CVM 472.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa



aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

8.1.5. No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 400:

I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM;

II. Será dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos II e III do art. 55 da Instrução CVM 472.

8.1.5.1. No caso de distribuição de Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar uma comunicação de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

8.1.6. As Cotas, após integralizadas, serão exclusivamente negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP, a critério da Administradora.

8.1.6.1. Exceto nas hipóteses decorrentes da lei ou de decisão judicial, as cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora das plataformas de negociação de que trata o item 8.1.6.

8.1.6.2. O registro de operações realizadas previamente de maneira privada, fora das plataformas de negociação, não atende ao item 8.1.6 e 8.1.6.1, ainda que tais operações sejam registradas em plataformas de registro administradas pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

8.1.7. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.7.1 Caso exista, no momento em que investidor tornar-se Cotista do Fundo, emissões de Cotas do Fundo ainda não realizadas, apesar de já aprovadas em Assembleia de Cotistas, a serem distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou 476, o investidor em questão só poderá tornar-se Cotista do Fundo se expressamente aderir a todos os termos e condições da ata de Assembleia Geral de Cotistas em questão.



8.1.8. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.1.9. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.10. Sem prejuízo do disposto no item 8.1.7 acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do art. 13 e nos parágrafos do art. 15.

8.1.11. As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição pelos investidores, conforme disposto nos arts. 13 e 15, da Instrução CVM 476.

8.2. Novas Emissões de Cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévio consentimento do Gestor, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

8.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão 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 de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do Fundo. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Instituição Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item (i) acima.

8.2.2. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

8.3. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma ("1ª Emissão").

8.3.1. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.



8.3.2 A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

8.3.3 As Cotas da 1ª Emissão poderão ser ofertadas a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

8.3.4 As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas (a) entre Investidores Qualificados; e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor. Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

8.3.5 A 1ª Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

8.4. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados (a) o disposto no item 4.1 acima; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos itens 8.3 e 8.3.1 a 8.3.4 acima; (c) em relação a novas emissões, o valor mínimo de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e (d) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, o disposto nos itens 8.1.10 e 8.1.11. Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

8.4.1. Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.5. Integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários. Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

8.5.1. A integralização referida no item 8.5 acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 9.1, inciso IX, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos



do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.5.2. A Instituição Administradora e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

8.5.3. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

8.5.4. A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, §2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

8.5.5. As avaliações realizadas nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472 para fins de integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

8.5.6. Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo boletim de subscrição.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alteração do Regulamento do Fundo;
- III. destituição da Instituição Administradora e do Gestor e eleição de seus substitutos;
- IV. emissão de novas Cotas, salvo se o presente Regulamento dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador, nos termos da regulamentação vigente;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;



VI. a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VII - a 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;

IX. eleição e destituição de Representante dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. alteração do prazo de duração do Fundo;

XI. aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos dos arts. 31-A, §2º, 34, inciso IX, da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da taxa de administração.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.3. 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 Instituição Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.3.1 O pedido que trata o item 9.2.3 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deverá ser encaminhando em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

9.2.3.2 O percentual de que trata o item 9.2.3 acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas nas data da convocação da assembleia.

9.2.4. A Instituição Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma datada 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.

9.2.5. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 9.2.4 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

9.2.6. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o item 9.2.4 acima incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

9.2.7. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.2.3 acima, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do item 9.2.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.2.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.



9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, desde que observadas as formalidades dos arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM472, e formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no item 8.1.7, acima.

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

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4 acima e na legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência 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.

9.5.3. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item 9.5.2 acima.

9.5.4. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 9.5.3 acima 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.

9.5.5. Nas hipóteses previstas no item 9.5.3 deste Regulamento, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



9.5.6. É vedado à Instituição Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 9.5.3 acima; (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 do item 9.5.5 acima.

9.5.7. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.5.3 acima, serão arcados pelo Fundo.

9.6. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses previstas no item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do item 9.1 acima, dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.5.2 acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 9.8 acima, deve 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.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitara lista de que trata o item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do item 9.8.1 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

9.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.



CAPÍTULO X – DAS TAXAS DE PERFORMANCE

10.1. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa fixa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Taxa de Gestão”). O Gestor receberá ainda, a parcela de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a variação do Valor da Cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 10,0% (dez por cento), valores a serem calculados da data da integralização da respectiva Cota até a data de sua amortização (“Taxa de Performance”), observado o disposto no item 10.2.1, inciso II, itens “a” e “b”. A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do fundo, considerando a seguinte fórmula de cálculo:

$$\text{PERFORMANCE} = \{[(\sum CE - \sum A) \times (\text{IPCA} \times 1,10^{(DD/365)})] - CFI\} \times 25\%, \text{CASO} > 0, \text{ONDE:}$$

CE = Somatório das Cotas Emitidas pelo Fundo;

A = Somatório das Amortizações pagas aos cotistas anteriormente a data de cálculo;

IPCA = Variação do IPCA entre a data de cada Cota Emitida e de cada Amortização e a data do cálculo;

DD = Dias decorridos entre a cada data da aplicação da Cota e a data do cálculo da performance;

CFI = Carteira do Fundo Imobiliário a valor de mercado, na data do cálculo, sem considerar a taxa de performance.

10.1.1 A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do Fundo e deverá seguir os seguintes critérios:

I. Os recursos captados para investimento nas novas plantas e/ou nos novos empreendimentos não poderão ser utilizados para amortização e/ou pagamento das Taxas de Performance provisionadas na carteira do Fundo;

II. A amortização da Taxa de Performance ocorrerá sempre que houver a realização, pelo Fundo, de ganho decorrente de empreendimento, conforme os eventos listados a seguir:

(a) Pelo início do recebimento de aluguéis, a amortização será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do aluguel recebido;

(b) Pela venda, com ganho superior ao custo de captação do Fundo (IPCA+10% ao ano), a amortização será de 25% do valor do ganho obtido ao término da operação de venda;

III. A Instituição Administradora controlará os aluguéis recebidos e efetuará a liquidação da parcela devida ao Gestor até o quinto dia útil subsequente ao seu recebimento;



IV. Ao final de cada ano, a Instituição Administradora descreverá em Nota Explicativa no Balanço Patrimonial do Fundo o montante da Taxa de Performance amortizada; e

V. Serão excluídos do cálculo da Taxa de Performance os investimentos realizados em cotas de fundos de investimento que prevejam taxa de performance.

10.2.1 No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que a Instituição Administradora e/ou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, fraude ou violação dolosa, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Instituição Administradora e/ou Gestor, ou, da abertura de processo de intervenção judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial, a Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme o caso, não fará jus ao recebimento das respectivas remunerações, no todo ou em parte, a partir da data de sua efetiva destituição.

10.2.2 Na hipótese de destituição sem justa causa, todas as remunerações (devidas a título de Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance) devidas e provisionadas na carteira do Fundo deverão ser pagas ao Gestor e a Instituição Administradora, em até 20 (vinte) dias a contar da data da sua substituição.

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;

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 Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

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 e III do artigo 31 da Instrução CVM 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 da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos 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 472.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora 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 reflète o Anexo 39-I da Instrução 472;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos 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.

12.1.1 A Instituição Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição públicas de novas Cotas do Fundo, conforme definido na regulamentação em vigor.

12.2. Informações Eventuais. A Instituição Administradora 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 extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

III. Fato 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 Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo12 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 pelos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

12.3. Fatos Relevantes. Considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.3.1. São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o



término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Gestora ou da Instituição Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

12.3.2. A Instituição Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

12.4. A divulgação de informações referidas neste capítulo ocorrerá na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito. Tais informações também estarão disponíveis aos Cotistas na sede da Instituição Administradora.

12.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 12.4 acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.6. A CVM pode determinar que as informações, previstas neste capítulo, sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

12.7. As informações ou documentos referidos neste capítulo poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

12.8. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de Imóvel



integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, do Gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, ao Gestor ou ao consultor especializado, para prestação de serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472.

13.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, do Gestor e/ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, do Gestor e/ou do 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.

13.1.3. Exceto conforme previsto nos itens 13.1.1 e 13.1.2 deste Regulamento, as operações entre o Fundo e o empreendedor de empreendimento imobiliário estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Instituição Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. Demonstrações Financeiras. O Fundo terá escrituração contábil destacada e relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO



15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações financeiras do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 9.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor (“Resultados”).



16.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- VII. Constituição de fundo de reserva.

16.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

16.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.



16.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 16.1.4 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações à Instituição Administradora. É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos 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 País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, o Gestor ou o consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante 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;
- 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.

17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo



Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do item 18.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.1.6 acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO XIX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

19.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger de 1 (um) até 5 (cinco) representantes não remunerados para exercer as funções de fiscalização dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

19.1.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

19.1.2. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

19.1.3. A função dos Representantes dos Cotistas é indelegável.

19.1.4. Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;



II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição 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 ou gestor 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.

19.1.5. Compete aos Representantes dos Cotistas já eleitos informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

19.1.6. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, 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 detida por cada um dos



Representantes dos Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

19.1.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do item 19.1.6 do Regulamento.

19.1.8. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

19.1.9. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do item 19.1.6 do Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 desta Instrução CVM 472.

19.1.10. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

19.1.11. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento foi elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

20.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

20.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada



ou oriunda do presente Regulamento.
