

REGULAMENTO DO TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º. O TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento como o **“FUNDO”**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como o **“REGULAMENTO”**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo primeiro: O FUNDO é administrado e representado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, Condomínio Mário Henrique Simonsen, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, doravante denominado simplesmente como o **“ADMINISTRADOR”**. O gestor da carteira do FUNDO será **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, 8.501, 31º andar, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.362.610/0001-87, doravante designado **“GESTOR”**.

Parágrafo segundo: O FUNDO manterá contrato de prestação de serviços com a **TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sediada na Avenida das Nações Unidas, 8.501, 31º andar, CEP 05425-070, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ/MF 09.358.890/0001-82, NIRE 35300351428 (a **“CONSULTORA IMOBILIÁRIA”**). Os serviços a serem desempenhados pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA estão definidos no Artigo 20 deste REGULAMENTO.

Parágrafo terceiro: O FUNDO é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no FUNDO não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º. O FUNDO tem por objeto a aquisição de direitos reais relativos aos imóveis identificados no Anexo I deste Regulamento e no Prospecto de Oferta Pública das Quotas de primeira emissão do FUNDO (o **“PROSPECTO”**). Na forma descrita no Anexo I deste Regulamento e no PROSPECTO, os imóveis cujos direitos reais serão objeto de investimento serão comerciais, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos e/ou varejo (os **“IMÓVEIS”**). O FUNDO não poderá adquirir Imóveis em fase de construção, sendo permitida, no entanto, a celebração de compromissos de compra e venda de Imóveis condicionados à finalização das respectivas obras e obtenção do respectivo “Habite-se”. Admite-se que o investimento do FUNDO nos direitos reais relativos aos IMÓVEIS se dê diretamente ou por meio da aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único

ou ativos preponderantes seja(m) o(s) IMÓVEL(IS) (as “**PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES**”). Ademais, poderá o FUNDO adquirir certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de qualquer dos IMÓVEIS (os “**CRI**”). Para os fins deste REGULAMENTO, IMÓVEIS, PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES e CRI serão conjunta e indistintamente referidos simplesmente como os “**ATIVOS**”).

Parágrafo primeiro: No prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários (a “**CVM**”) para a constituição do FUNDO, este entrará em funcionamento, tendo sido obtida a autorização e registro prévio na Comissão de Valores Mobiliários, tendo sido encerrada a primeira distribuição pública de Quotas e realizada, pelos Quotistas, a integralização respectiva. Uma vez em funcionamento, será realizada a aquisição dos ATIVOS pelo FUNDO. No período entre a data da autorização da CVM para constituição do FUNDO e a data em que o FUNDO realizar a aquisição dos primeiros ATIVOS, a totalidade dos recursos captados pelo FUNDO deverá permanecer aplicada em OUTROS ATIVOS, conforme definidos no Artigo 3º, parágrafo segundo, deste REGULAMENTO. O Anexo I deste Regulamento poderá ser objeto de aditamento e ratificação na data de liquidação da distribuição pública das Quotas da primeira emissão do FUNDO, por meio de ato único do Administrador, tendo em vista que a efetiva aquisição dos ATIVOS pelo FUNDO está sujeita a determinados fatores alheios ao GESTOR e à CONSULTORA IMOBILIÁRIA que incluem: (i) a aquisição dos ATIVOS dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo FUNDO por meio da primeira distribuição pública de QUOTAS, sendo que a distribuição pública de Quotas da primeira emissão do FUNDO compreenderá até 2.000.000 (duas milhões) de Quotas, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), mas o FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas representando o valor mínimo de R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais). Ainda, o montante total da distribuição pública de Quotas da primeira emissão poderá ser objeto de aumento em até 35% (trinta e cinco por cento), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários no mercado brasileiro; e (ii) a aquisição dos ATIVOS depende da conclusão bem sucedida do procedimento de auditoria legal dos Imóveis, a critério do GESTOR e da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, o qual deverá ser concluído até a data de divulgação do prospecto definitivo da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do FUNDO.

Parágrafo segundo: Ocorrendo qualquer das hipóteses a seguir, o FUNDO poderá investir em novos empreendimentos imobiliários, conforme vier a ser aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas, na forma do Artigo 21, alínea (d), item (iv), deste REGULAMENTO (os “**NOVOS ATIVOS**”):

- (a) alienação, a qualquer título, de qualquer dos ATIVOS de propriedade do FUNDO;
- (b) desapropriação de qualquer dos IMÓVEIS de propriedade do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante;
- (c) sinistro na apólice de seguro relativa a qualquer dos IMÓVEIS de propriedade do FUNDO

e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora;

- (d) demais casos de perda, pelo FUNDO, da propriedade sobre quaisquer dos IMÓVEIS e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes;
- (e) não ocorrência, por qualquer razão, de aquisição de qualquer ATIVO ou NOVO ATIVO pelo FUNDO; ou
- (f) não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo FUNDO para a aquisição de qualquer ATIVO ou NOVO ATIVO.

Parágrafo terceiro: Os NOVOS ATIVOS serão direitos reais vinculados a imóveis comerciais, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos. Uma vez aprovados pela Assembleia Geral de Quotistas, os NOVOS ATIVOS serão identificados no Anexo I e considerados para todos os fins deste REGULAMENTO como ATIVOS, nas categorias IMÓVEIS, PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES ou CRI.

Parágrafo quarto: A qualquer momento durante o prazo de duração do FUNDO, caso seja identificada e devidamente documentada previsão de liquidez de recursos ao FUNDO para os 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes em razão da ocorrência de qualquer das hipóteses expressamente previstas no parágrafo primeiro acima ou por qualquer outro motivo, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverá submeter à apreciação do GESTOR e da Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO, nos termos do parágrafo quarto do Artigo 20 deste REGULAMENTO, prioritariamente em relação a quaisquer fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações para os quais preste serviços de consultoria, assessoria ou gestão, eventuais oportunidades de investimento em NOVOS ATIVOS que venham a ser identificadas pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e cujas características estejam de acordo com os objetivos do FUNDO, bem como ao seu perfil de investimento, retorno e risco.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, com a consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, segundo a Política de Investimentos a seguir definida, que busca proporcionar ao quotista rendimento de longo prazo para o investimento por ele realizado no FUNDO. A administração do FUNDO será realizada com observância do disposto neste Regulamento, observando notadamente a seguinte Política de Investimentos:

- (a) O FUNDO realizará investimentos nos ATIVOS, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos IMÓVEIS, e, ocasionalmente, da alienação dos ATIVOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS, ficando ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em OUTROS ATIVOS, conforme previsto no parágrafo segundo deste Artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do FUNDO;
- (b) O Anexo I deste Regulamento e o PROSPECTO contem informações sobre os IMÓVEIS

que poderão compor a carteira do FUNDO, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos ATIVOS, observado o disposto na parte final do parágrafo segundo do Artigo 2º acima.

Parágrafo primeiro: O FUNDO investirá nos ATIVOS, respeitando os limites abaixo estabelecidos e o disposto no Parágrafo Segundo abaixo:

- (a) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em IMÓVEIS;
- (b) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES; e
- (c) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em CRI.

Parágrafo segundo: Além do investimento em ATIVOS, o FUNDO poderá manter recursos investidos em (i) Letras Financeiras do Tesouro, emitidas pelo Tesouro Nacional (as “**LFT**”); e/ou (ii) quotas de fundos de investimento das classes referenciado DI e renda fixa, (os “**FUNDOS RF**”) (sendo as LFT e os FUNDOS RF doravante denominados, em conjunto, “**OUTROS ATIVOS**”) nas seguintes circunstâncias:

- (a) A qualquer momento, até 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, do pagamento de despesas e encargos do FUNDO, conforme estabelecido neste REGULAMENTO;
- (b) Durante o período de negociação entre o FUNDO e os proprietários dos ATIVOS e até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de aquisição de cada um dos ATIVOS (“**Período de Negociação**”), conforme contratos firmados com os proprietários dos ATIVOS, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em LFT. Referido Período de Negociação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da data em que o FUNDO entrar em funcionamento, nos termos do Artigo 2º, parágrafo primeiro, deste REGULAMENTO; ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de quotas do FUNDO, posteriores à primeira emissão de Quota do FUNDO; ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de ATIVOS até a data de aquisição dos NOVOS ATIVOS, após aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, conforme disciplinado no parágrafo segundo do Artigo 2º. deste REGULAMENTO; e
- (c) Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de Quotas do FUNDO e enquanto o FUNDO não estiver em funcionamento nos termos do Artigo 2º deste REGULAMENTO, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido.

Parágrafo terceiro: Os recursos investidos em OUTROS ATIVOS serão resgatados para:

- (a) pagamento da taxa de administração do FUNDO;
- (b) pagamento de encargos e quaisquer despesas do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição de ATIVOS ;
- (c) investimentos em ATIVOS; e
- (d) realização de obras e reformas dos ATIVOS, administradas pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, aprovadas pelo GESTOR e, se superiores ao limite anual estabelecido no Artigo 38, alínea (m), deste REGULAMENTO, aprovadas em Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo quarto: O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente REGULAMENTO.

Parágrafo quinto: O FUNDO tem como rentabilidade alvo 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos quotistas quando da primeira emissão de Quotas, corrigido anualmente pela inflação, considerando-se os ATIVOS e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de primeira emissão do FUNDO.

Parágrafo sexto: A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do FUNDO, notadamente conforme descrito no PROSPECTO, na Seção denominada Fatores de Risco.

Parágrafo sétimo: Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR e pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA na implantação da política de investimentos descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ATIVOS e/ou OUTROS ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, conforme aplicável, não podendo o ADMINISTRADOR, o GESTOR, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ATIVOS e dos OUTROS ATIVOS da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos quotistas.

Parágrafo oitavo: O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos quotistas por parte do ADMINISTRADOR, GESTOR, da CONSULTORA IMOBILIÁRIA e dos demais prestadores de serviços do FUNDO.

Parágrafo nono: O objetivo primordial do investimento nos ATIVOS, conforme seleção do GESTOR, é a obtenção de renda decorrente da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos IMÓVEIS.

Parágrafo décimo: Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do FUNDO passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. São terceiros contratados pelo FUNDO, em sua constituição, para prestar serviços, o GESTOR, no que se refere à gestão do patrimônio do FUNDO, bem como a CONSULTORA IMOBILIÁRIA definida no Artigo 20 deste Regulamento, contratada para, de forma exclusiva, prestar os serviços de análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários relacionados aos IMÓVEIS, inclusive das obras de melhorias ou reformas, bem como recomendar ao GESTOR a aquisição dos ATIVOS e de NOVOS ATIVOS.

Artigo 5º. O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO e poderá, a seu exclusivo critério, delegar ao GESTOR poderes para adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos ATIVOS e, conforme aplicável, aos OUTROS ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelas disposições legais aplicáveis, assim como observando-se o disposto no Contrato de Gestão.

Parágrafo primeiro: O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e aos quotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o proprietário fiduciário dos ATIVOS adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, e nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo terceiro: O GESTOR deverá enviar ao ADMINISTRADOR as instruções necessárias para a realização, a prática, e execução, conforme a consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos quotistas:

- (a) Aquisição, para integrar o patrimônio do FUNDO, dos ATIVOS identificados no Anexo I deste Regulamento e no PROSPECTO;

- (b) Negociação de qualquer contrato relacionado aos ATIVOS, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos IMÓVEIS; e
- (c) Exercício do direito de voto do FUNDO em assembleias gerais das sociedades nas quais o FUNDO venha a adquirir PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS, observando-se o disposto no Anexo II deste REGULAMENTO.

Parágrafo quarto: O ADMINISTRADOR poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do FUNDO ao GESTOR, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, para que pratique diretamente um dos atos listados no parágrafo anterior.

Parágrafo quinto: O ADMINISTRADOR contratou, em nome do FUNDO, com interveniência e anuência do GESTOR, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA, assim definida no Artigo 20 deste Regulamento, contrato este que será mantido durante todo o prazo de duração do FUNDO. A CONSULTORA IMOBILIÁRIA prestará ao FUNDO, às expensas deste, serviço técnico de análise e acompanhamento de projetos imobiliários relacionados aos IMÓVEIS, bem como recomendação ao GESTOR, para aquisição dos ATIVOS e NOVOS ATIVOS, sendo a única responsável pela supervisão e controle das obras de reforma e/ou de manutenção dos IMÓVEIS.

Artigo 6º. No exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR contratará, às expensas do FUNDO:

- (a) distribuição de quotas, estando tais gastos limitados aos valores indicados como “Custos da Oferta” no respectivo PROSPECTO;
- (b) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção, relacionados aos IMÓVEIS para integrarem a carteira do FUNDO, cuja remuneração é estabelecida neste REGULAMENTO, conforme Artigo 20 a seguir;
- (c) empresa de auditoria independente registrada na CVM, encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO; e
- (d) custódia dos ATIVOS do FUNDO, exceto os IMÓVEIS.

Artigo 7º. O ADMINISTRADOR e o GESTOR farão jus ao recebimento de “Taxa de Administração” mensal correspondente ao percentual equivalente a 1/12 (um doze avos) do percentual anual de 0,3% (três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço. A Taxa de Administração será dividida entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo que 0,2% (dois décimos por cento) ao ano será pago ao ADMINISTRADOR e 0,1% (um décimo por cento) ao ano será pago ao GESTOR. A parcela da Taxa

de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) por mês (o “**Valor Mínimo**”) e, quando em virtude do patrimônio líquido do FUNDO isto ocorrer, ainda assim será devido ao ADMINISTRADOR o Valor Mínimo aqui previsto.

Parágrafo primeiro: Adicionalmente à Taxa de Administração e sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo 7º, será devido ao Administrador: (i) o valor mensal de R\$ 1.350,00 (mil trezentos e cinquenta reais); e (ii) o valor mensal de R\$ 1,4575 por Quotista do FUNDO, acrescido dos valores previstos no Anexo III deste REGULAMENTO. Essa remuneração será paga sempre no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência.

Parágrafo segundo: O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao ADMINISTRADOR, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos Quotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Parágrafo terceiro: Nos termos da regulamentação aplicável, o ADMINISTRADOR pode estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo quarto: Pela prestação dos serviços de custódia descritos no parágrafo primeiro do Artigo 11 deste REGULAMENTO, será devida à Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.194.353/0001-64, a remuneração mensal equivalente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço.

Parágrafo quinto: O valor da remuneração do Custodiante terá um piso mínimo mensal de:

Numero de Imóveis	Valor
De 0 a 4 Imóveis	R\$ 8.000,00
De 5 a 7 Imóveis	R\$ 9.000,00
Até 10 Imóveis	R\$ 11.500,00
Acima de 10 Imóveis	R\$ 11.500,00, somando-se R\$500,00 por Imóvel adicional a partir do 11º Imóvel

Artigo 8º. Não será cobrada taxa de performance.

Artigo 9º. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos ATIVOS e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Caso a substituição do ADMINISTRADOR na propriedade fiduciária dos ATIVOS não ocorra em até 6 (seis) meses da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 6 (seis) meses ou determinar a liquidação antecipada do FUNDO. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o ADMINISTRADOR determinará a liquidação antecipada do FUNDO.

Parágrafo segundo: É facultado aos quotistas que detenham ao menos 5,00 % (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste Artigo 9º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

Parágrafo quarto: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo primeiro, letra (b) deste Artigo 9º.

Parágrafo quinto: Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste Artigo 9º, mesmo quando a Assembleia Geral de Quotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia

Geral de Quotistas, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sexto: Se a Assembleia Geral de Quotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sétimo: Nas hipóteses referidas neste Artigo 9º, parágrafo primeiro, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível.

Parágrafo oitavo: Na hipótese prevista no parágrafo sétimo acima, a sucessão da propriedade fiduciária dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO não constituirá transferência de propriedade.

Parágrafo nono: A Assembleia Geral de Quotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

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

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10. Farão parte do patrimônio do FUNDO os ATIVOS descritos neste REGULAMENTO, no Artigo 2º e seus parágrafos, e os OUTROS ATIVOS.

CAPÍTULO VI – DAS QUOTAS

Artigo 11. As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo primeiro: O FUNDO manterá contrato com a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista do FUNDO, assim como manterá, com a mesma instituição, contrato de prestação de serviços de custódia dos ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO, exceto os IMÓVEIS, bem como contrato de prestação de serviços

de custódia de controladoria, de contabilidade e de tesouraria. A remuneração devida à Itaú Corretora de Valores S.A. pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas será deduzida da Taxa de Administração e a remuneração devida à Itaú Corretora de Valores S.A. pela prestação dos serviços de custódia dos ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO, exceto os IMÓVEIS, bem como de custódia, controladoria, contabilidade e tesouraria será aquela estabelecida nos parágrafos sexto e sétimo do Artigo 7º deste REGULAMENTO.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Quotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo terceiro: A cada quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO.

Parágrafo quarto: De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo quinto: Depois de as quotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, doravante designada “BM&FBOVESPA”.

Parágrafo sexto: É permitida a negociação das quotas fora da BM&FBOVESPA nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro da oferta na CVM, ressalvada a hipótese de oferta pública com esforços restritos de colocação ou da sua dispensa de registro de distribuição pública pela CVM, neste caso, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas, que deverão ser realizadas mediante instrumento registrado em cartório de títulos e documentos e com a devida informação ao ADMINISTRADOR e cumprimento das eventuais exigências cadastrais.

Parágrafo sétimo: O titular de quotas do FUNDO:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de integralização das quotas que subscrever.

Parágrafo oitavo: O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o FUNDO tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever

ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas de emissão do FUNDO. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, conforme consta do item (b) do Artigo 47 deste REGULAMENTO, a eventual participação de tais pessoas como quotistas do FUNDO não terá consequências tributárias.

CAPÍTULO VII – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12. Com vistas à constituição e início das atividades do FUNDO, será realizada primeira emissão de quotas do FUNDO em série única, objeto de oferta pública, no total de até 2.000.000 (duas milhões) de quotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), assumindo a subscrição e integralização da totalidade das Quotas objeto da Oferta pelo Preço de Emissão (as “**Quotas**”). O montante total da distribuição pública de Quotas da primeira emissão poderá ser objeto de aumento em até 35% (trinta e cinco por cento), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. Cada quotista deverá investir no FUNDO, individualmente, o valor mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Quotas, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo. Sem prejuízo do disposto neste Artigo, o FUNDO não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no FUNDO, após a primeira aplicação de cada quotista.

Parágrafo primeiro: O valor mínimo de investimento no FUNDO previsto no *caput* do Artigo 12 acima não será aplicável no caso de excesso de demanda apurada no âmbito da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do FUNDO e necessidade de rateio de tais Quotas entre os investidores não qualificados que tenham feito pedido de reserva de Quotas, nos termos do item “Características da Oferta” da seção “Termos e Condições da Oferta” do PROSPECTO da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do FUNDO. Exclusivamente nesta hipótese, o valor de investimento no FUNDO por cada quotista/investidor poderá ser inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo segundo: As Quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Parágrafo terceiro: As importâncias recebidas na integralização de Quotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO em organização, sendo obrigatória sua imediata aplicação em OUTROS ATIVOS.

Parágrafo quarto: O FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas representando o valor mínimo de R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais). As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo quinto: Caso o valor mínimo previsto no parágrafo quarto acima não seja alcançado na primeira emissão, o FUNDO deverá ser liquidado, ficando o ADMINISTRADOR obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Quotas, na proporção das Quotas subscritas e

integralizadas vis-à-vis o total de Quotas de primeira emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em OUTROS ATIVOS e subtraídas as taxas, encargos e despesas do FUNDO realizadas no período. Neste caso, não serão restituídos aos quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em OUTROS ATIVOS, os quais serão arcados pelos quotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VIII - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 13. As ofertas públicas de emissões de Quotas do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito do ADMINISTRADOR (em se tratando da primeira emissão de Quotas do FUNDO) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Quotistas (em se tratando de novas emissões de Quotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo primeiro: Nas emissões de Quotas, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e o boletim de subscrição. Os boletins de subscrição serão autenticados pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

Parágrafo segundo: Durante os períodos de ofertas públicas de Quotas do FUNDO estarão disponíveis ao potencial investidor, ao menos, o exemplar deste REGULAMENTO e, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM, do PROSPECTO do FUNDO e da respectiva oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste REGULAMENTO, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do FUNDO, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos no PROSPECTO do FUNDO.

Parágrafo terceiro: As Quotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de subscrição e integralização de tais Quotas, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

CAPÍTULO IX – DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 14. Por proposta do GESTOR, com base na consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, o FUNDO poderá realizar novas emissões de Quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e depois de obtido o registro na CVM, observado o disposto no Artigo 13 deste REGULAMENTO, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas Quotas deverá dispor

sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização observado que:

- (a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Quotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto às expensas do FUNDO; (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das Quotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do FUNDO, deduzido das obrigações do FUNDO, e (2) o número de Quotas emitidas. Admite-se, ainda, que o GESTOR ou o ADMINISTRADOR apresentem outro critério de fixação do valor da Quota, desde que a Assembleia Geral de Quotistas aprove referido critério na forma dos Artigos 21 e 26 deste REGULAMENTO;
- (b) Na hipótese de novas emissões de Quotas, nos termos deste Regulamento, fica assegurado aos quotistas, titulares de Quotas do FUNDO na data da Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pela nova emissão de Quotas ou na data da divulgação do fato relevante, pelo ADMINISTRADOR, informando sobre a nova emissão, o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis (o “**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”);
- (c) Na hipótese de nova emissão de Quotas, os quotistas titulares de Quotas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros, durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;
- (d) As Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes;
- (e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Quotistas, as Quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em ATIVOS, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do FUNDO por indicação da CONSULTORA IMOBILIÁRIA de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472 e aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas e, ainda, desde que enquadrados na política de investimentos do FUNDO e observada a legislação aplicável;
- (f) Caso não seja subscrita a totalidade das Quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, se for o

caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no FUNDO na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em OUTROS ATIVOS realizadas no período;

- (g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 15. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do FUNDO.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 16. A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo primeiro do Artigo 21 do presente REGULAMENTO, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo primeiro: O FUNDO, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993. Fica desde logo estabelecido que o FUNDO distribuirá aos quotistas, até o dia 25 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo GESTOR, que deduzirá as despesas previstas no Artigo 38 deste REGULAMENTO, pagas ou provisionadas, além de deduzir o valor da reserva de contingência referida no parágrafo terceiro deste Artigo. Os rendimentos serão devidos aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do dia 15 de cada mês ou no dia útil imediatamente subsequente. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo segundo deste Artigo 16.

Parágrafo segundo: Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos IMÓVEIS, ou, ainda, alienação dos ATIVOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS, e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em OUTROS ATIVOS, deduzidos o valor do custo de aquisição do ATIVO ou do OUTRO ATIVO, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do FUNDO em geral, valores compromissados com contratos já

firmados pelo FUNDO, em especial em relação a construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO e a provisão das demais despesas previstas neste REGULAMENTO para a manutenção do FUNDO e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Quotas, em conformidade como disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo terceiro: O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ATIVOS do FUNDO. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, será procedida a retenção, por recomendação do GESTOR, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 1% (um por cento) do total dos ATIVOS do FUNDO.

Parágrafo quarto: O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, atualização esta que será realizada pelo prestador de serviços indicado no Artigo 11, parágrafo primeiro deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO XII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17. Cabe ao ADMINISTRADOR a administração e representação do FUNDO, competindo ao GESTOR a gestão da carteira de investimentos do FUNDO, observadas as disposições deste REGULAMENTO e da regulamentação aplicável.

Parágrafo primeiro: Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

- (a) Providenciar, às expensas do FUNDO, a averbação, no cartório de registro de imóveis, na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e/ou na BM&FBOVESPA, conforme for o caso e sempre que possível, das restrições determinadas pelo Artigo 7º. da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos IMÓVEIS relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - i. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - ii. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - iii. não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

- v. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
- vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(b) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- i. os registros dos quotistas e de transferência de Quotas;
- ii. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;
- iii. a documentação relativa aos ATIVOS e OUTROS ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;
- iv. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
e
- v. o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de quotistas e/ou dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste REGULAMENTO.

(c) Celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, sempre com base na consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, ressalvando-se que o FUNDO contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;

(d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do Fundo;

(e) Custear, em conjunto com o Gestor, as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

(f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os ATIVOS e OUTROS ATIVOS, adquiridos com recursos do FUNDO, exceto os IMÓVEIS;

(g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;

- (h) Dar cumprimento aos deveres de divulgação de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e neste REGULAMENTO;
- (i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:
 - i. exemplar do REGULAMENTO do FUNDO; e
 - ii. exemplar do PROSPECTO do FUNDO, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM.
- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (k) Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como deliberações da Assembleia Geral de Quotistas; e
- (l) Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

Parágrafo segundo: Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR:

- (a) Selecionar, com base na consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, os ATIVOS e OUTROS ATIVOS que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista neste REGULAMENTO; e
- (b) No caso de delegação das responsabilidades do ADMINISTRADOR, nos termos deste REGULAMENTO, e mediante instrumento próprio, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do FUNDO; e
- (c) Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste REGULAMENTO e no contrato de gestão celebrado entre o FUNDO e o GESTOR.

Artigo 18. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas atividades como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do FUNDO e utilizando-se de ATIVOS ou OUTROS ATIVOS do FUNDO:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

- (c) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (d) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (e) Aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio FUNDO;
- (f) Vender à prestação Quotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- (h) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste REGULAMENTO, realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou a CONSULTORA IMOBILIÁRIA; entre o FUNDO e o empreendedor; entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO ou entre o FUNDO e o representante de quotistas;
- (i) Constituir ônus reais sobre os ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, ficando permitida a aquisição, pelo GESTOR, de ATIVOS sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;
- (j) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e neste REGULAMENTO;
- (k) 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;
- (l) 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,
- (m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo primeiro: Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de

imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTORA IMOBILIÁRIA ou de pessoas a eles ligadas;

- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTORA IMOBILIÁRIA ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, GESTOR ou CONSULTORA IMOBILIÁRIA uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, GESTOR e CONSULTORA IMOBILIÁRIA para prestação dos serviços referidos no Parágrafo Único do artigo 12 abaixo, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTORA IMOBILIÁRIA ou pessoas a eles ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do FUNDO.

Parágrafo segundo: Para fins deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, GESTOR ou CONSULTORA IMOBILIÁRIA, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do ADMINISTRADOR, GESTOR ou CONSULTORA IMOBILIÁRIA, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo terceiro: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou a CONSULTORA IMOBILIÁRIA.

Artigo 19. É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR:

- (a) Adquirir, para seu patrimônio, Quotas do FUNDO;
- (b) 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, que não sejam transferidos para benefício dos quotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, ficando aqui expressamente permitido ao GESTOR adquirir, nos termos deste REGULAMENTO, em nome do FUNDO, ATIVOS e OUTROS ATIVOS que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo ADMINISTRADOR, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do ATIVO e/ou OUTRO ATIVO seja considerado como vantagem ou benefício relacionado à atividade do FUNDO.

CAPÍTULO XIII – DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Artigo 20. O ADMINISTRADOR, consoante com o disposto no Artigo 31, II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, celebrou contrato, em nome do FUNDO e às expensas deste último, com a CONSULTORA IMOBILIÁRIA. O GESTOR integra o grupo de controle societário da CONSULTORA IMOBILIÁRIA. A CONSULTORA IMOBILIÁRIA será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos imobiliários, seleção e recomendação ao GESTOR, para aquisição dos ATIVOS, acompanhamento dos ATIVOS, na negociação da aquisição dos ATIVOS, no acompanhamento e supervisão das obras de manutenção e reformas dos IMÓVEIS, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance dos ATIVOS, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos IMÓVEIS.

Parágrafo primeiro: Adicionalmente, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA prestará assessoria ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste REGULAMENTO.

Parágrafo segundo: A CONSULTORA IMOBILIÁRIA coordenará a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação do imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, assim como a comercialização dos IMÓVEIS e demais ATIVOS.

Parágrafo terceiro: A CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverá disponibilizar ao ADMINISTRADOR, semestralmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

Parágrafo quarto: Caberá privativamente à CONSULTORA IMOBILIÁRIA identificar NOVOS ATIVOS e propor a aquisição dos mesmos ao GESTOR, que caso selecione os ativos indicados pela

CONSULTORA IMOBILIÁRIA encaminhará a proposta ao ADMINISTRADOR, que deverá convocar Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo quinto: A CONSULTORA IMOBILIÁRIA receberá pelos seus serviços a remuneração mensal o valor equivalente a 1/12 (um doze avos) do percentual anual de 1,1% (um inteiro e um décimo por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21. Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas:

- (a) Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) Alterar o REGULAMENTO do FUNDO;
- (c) Destituir ou substituir o ADMINISTRADOR;
- (d) Destituir ou substituir o GESTOR e escolher o seu substituto, assim como decidir pela rescisão do contrato de prestação de serviços firmado entre o FUNDO e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA;
- (e) Deliberar sobre:
 - i. a substituição do CUSTODIANTE do FUNDO, nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
 - ii. a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
 - iii. a emissão de novas Quotas, bem como a fixação do valor de emissão da nova Quota;
 - iv. alienação dos ATIVOS e aquisição e alienação de NOVOS ATIVOS, sempre com base em proposta formulada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e selecionada pelo GESTOR, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada às expensas do FUNDO;
 - v. alienação do IMÓVEL pelas sociedades investidas pelo FUNDO, salvo se a

alienação se der em favor do FUNDO;

- vi. realização de qualquer atividade pelas sociedades investidas pelo FUNDO, que não a própria alienação do IMÓVEL ao FUNDO ou ato vinculado à referida alienação;
 - vii. a dissolução e liquidação do FUNDO naquilo que não estiver disciplinado neste REGULAMENTO;
- (f) Apreciar laudo de avaliação de bens e direitos que sejam utilizados na integralização de Quotas do FUNDO. Referido laudo deverá ser elaborado por empresa especializada, indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada às expensas do FUNDO;
- (g) Eleger e destituir os representantes dos quotistas, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (h) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/2008;
- (i) Deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do FUNDO; e
- (j) Deliberar no que se refere aos itens abaixo:
- i. ao objeto do FUNDO, observado que a aquisição de NOVOS ATIVOS, expressamente prevista no parágrafo segundo do Artigo 2º deste REGULAMENTO, não implicará alteração do objeto do FUNDO para todos os fins deste REGULAMENTO;
 - ii. à política de investimentos do FUNDO; e/ou
 - iii. à Taxa de Administração.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo segundo: Este REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE e/ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, por meio da publicação de comunicação

específica na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada quotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR, por via postal.

Parágrafo terceiro: A Assembleia Geral de Quotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo quarto: A Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 22. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos quotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO ou dos quotistas, observadas as disposições deste REGULAMENTO.

Parágrafo segundo: A convocação por iniciativa dos quotistas ou de seu representante será dirigida ao ADMINISTRADOR que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Quotistas assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 23. A convocação far-se-á mediante comunicação escrita, enviada por via postal ou nos termos do Artigo 42 deste REGULAMENTO a todos os quotistas inscritos no livro “Registro de Quotistas”.

Parágrafo primeiro: Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Quotistas, bem como a Ordem do Dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo segundo: A primeira convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias e 15 (quinze) dias no caso das extraordinárias. Na mesma comunicação, deverá ser realizada a segunda convocação. O prazo para realização da Assembleia Geral de Quotistas em segunda convocação será de, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data prevista para Assembleia Geral de Quotistas em primeira convocação.

Parágrafo terceiro: Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior computar-se-á o dia da expedição da comunicação.

Parágrafo quarto: Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a Assembleia Geral

de Quotistas se reunirá em segunda convocação.

Parágrafo quinto: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

Artigo 24. O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo primeiro: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, “d” abaixo, sendo que as informações referidas no Artigo 39, “d”, inciso III abaixo, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo segundo: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o representante dos quotistas, as informações de que trata o Parágrafo Primeiro acima, incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, além (ii) das informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo terceiro: É facultado a quotistas do FUNDO que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo Quinto acima, neste caso, o ADMINISTRADOR deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo. Para a validade do voto por procuração, o documento com a indicação do voto do quotista deverá estar acompanhado de reconhecimento de firma dos signatários, além dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes, neste caso, quando aplicáveis.

Parágrafo quarto: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de quotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo quinto: O pedido de que trata o Parágrafo Décimo Primeiro acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo sexto: Caso os quotistas ou o representante de quotistas tenham se utilizado da prerrogativa

do Parágrafo Terceiro deste Artigo, o ADMINISTRADOR dever divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do Parágrafo Primeiro deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Décimo Segundo deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 25. A Assembleia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de quotistas.

Artigo 26. Todas as decisões em Assembleia Geral de Quotistas deverão ser tomadas por votos dos quotistas que representem a maioria simples das Quotas presentes, correspondendo a cada Quota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado previstas neste REGULAMENTO.

Parágrafo primeiro: Dependem da aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de quotistas que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Quotas emitidas pelo FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) quotistas no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral; ou (b) metade, no mínimo, das Quotas emitidas pelo FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) quotistas no registro de quotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (e), incisos (ii) e (vii), (f), (h) e (j), inciso (iii) do Artigo 21 deste REGULAMENTO, observando-se o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo segundo: Em relação à matéria prevista na parte final da alínea (c) do Artigo 21, no tocante à rescisão do referido contrato firmado entre o FUNDO e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA, poderá ocorrer a rescisão com “**justa causa**”, exclusivamente nos casos de (i) comprovada ação intencional da CONSULTORA IMOBILIÁRIA imbuída de dolo ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) decretação de falência da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, ou pedido por esta de recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) descumprimento de obrigações contratuais que deveria observar nas suas atividades na qualidade de CONSULTORA IMOBILIÁRIA, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação, hipótese na qual, não haverá qualquer ônus para o FUNDO.

Parágrafo terceiro: Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR, do GESTOR e da CONSULTORA IMOBILIÁRIA;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA, seus sócios, diretores e funcionários

- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo quarto: Não se aplica a vedação acima quando:

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas ali mencionadas;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

Artigo 27. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Quotistas os quotistas inscritos no livro de Registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as disposições deste REGULAMENTO.

Artigo 28. Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Quotistas os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (hum) ano.

Parágrafo primeiro: Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao ADMINISTRADOR que o anexe à convocação feita por carta.

Parágrafo segundo: O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os quotistas.

Artigo 29. Além de observar os quoruns previstos neste REGULAMENTO, as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das Quotas do FUNDO e da renúncia do ADMINISTRADOR deverão atender às demais condições estabelecidas neste REGULAMENTO e na legislação em vigor.

Artigo 30. As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (email) ou fãc-símile dirigido pelo

ADMINISTRADOR a cada quotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo ADMINISTRADOR e com urgência justificada.

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

Artigo 31. Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Quotistas, nos termos da respectiva convocação.

Art. 32. O resumo das decisões da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser enviado a cada quotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia.

CAPÍTULO XV – DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 33. O FUNDO poderá ter 1 (hum) representante dos quotistas, pessoa física ou jurídica, nomeado pela Assembleia Geral de Quotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele 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 de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas que deliberar a nomeação do representante de quotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do

mandato até que ocorra nomeação, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade

Parágrafo segundo: A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo terceiro: A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo quarto: Compete ao representante de cotistas já eleito pelo FUNDO informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo quinto: Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos deste Regulamento;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício FUNDO; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sexto: O ADMINISTRADOR é obrigado, 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 eletrônico cujo conteúdo

reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008.

Parágrafo sétimo: Os representantes de quotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo oitavo: Os pareceres e opiniões dos representantes de quotistas do FUNDO deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo nono: Os representantes de quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo décimo: Os representantes dos quotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

Artigo 34. Compete ao representante dos quotistas fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no REGULAMENTO do FUNDO.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 36. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, definida por mútuo consenso entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR.

Parágrafo primeiro: Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR.

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

Artigo 37. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38. Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- (a) Taxa de Administração e remuneração da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, conforme prevista neste REGULAMENTO;
- (b) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (c) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO;
- (d) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
- (e) despesas com a distribuição primária de Quotas e com a contratação de formador de mercado para as Quotas do FUNDO;
- (f) despesas com admissão de Quotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- (g) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos IMÓVEIS que componham o patrimônio do FUNDO;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização e nos contratos de locação;
- (i) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo FUNDO, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do ADMINISTRADOR no exercício de suas atribuições;
- (j) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e à realização de Assembleia Geral de Quotistas, assim como os honorários e despesas relacionadas às atividades dos representante dos quotistas;

- (k) a taxa de custódia ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO, exceto IMÓVEIS;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO; e
- (m) outras despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos nos IMÓVEIS integrantes da carteira do FUNDO, expressamente previstas neste REGULAMENTO ou autorizada pela Assembleia Geral de Quotistas, sendo desde logo autorizada a realização de despesas com valor anual até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), corrigido por INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo único: Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO, caso venha ele a renunciar a suas funções como ADMINISTRADOR deste FUNDO ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 39. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês formulário eletrônico nos termos do anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/2008;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/2008;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i. as demonstrações financeiras;
 - ii. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008;
 - iii. tão logo receba, o relatório dos representantes de quotistas;
 - iv. o relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no parágrafo segundo abaixo; e
 - v. o parecer do auditor independente.
- (d) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e no mesmo dia de sua realização o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo primeiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página

na rede mundial de computadores o REGULAMENTO do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo segundo: A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos quotistas em sua sede.

Parágrafo terceiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas 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.

Artigo 40. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- (a) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Quotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (c) PROSPECTO nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
- (d) fatos relevantes; e
- (e) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO.

Parágrafo primeiro: A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas do FUNDO.

Parágrafo segundo: A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos quotistas em sua sede.

Parágrafo terceiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Artigo ao mercado organizado em que as Quotas 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.

Artigo 41. Para fins do disposto neste REGULAMENTO, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os quotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Quotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo primeiro: O envio de informações por meio eletrônico previstas no *caput* depende de anuência do quotista do FUNDO, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Artigo 42. O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 43. Por ter o FUNDO prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação de Assembleia Geral de Quotistas, conforme quorum estabelecido neste REGULAMENTO.

Parágrafo primeiro: Aprovada a liquidação ou dissolução, o valor do patrimônio do FUNDO será, após a alienação dos ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO e o pagamento de todas as dívidas e despesas e encargos inerentes ao FUNDO, partilhado entre os quotistas na proporção de suas Quotas, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Parágrafo segundo: A critério do ADMINISTRADOR, e conforme recomendação do GESTOR, o FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas Quotas, inclusive em razão de venda de ATIVOS.

Parágrafo terceiro: Quando da liquidação, 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.

Parágrafo quarto: Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO a análise do auditor independente quanto aos valores de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 44. Uma vez realizada a partilha de que trata o parágrafo primeiro do Artigo 43, os quotistas passarão a ser partes diretas nos processos judiciais e administrativos do FUNDO, e não mais o ADMINISTRADOR como representante legal do FUNDO.

Parágrafo único: Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, assim como nos casos de renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR ou demais prestadores de serviços, o FUNDO e os Quotistas, conforme aplicável, 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 o ADMINISTRADOR, ou se for o caso, o prestador de serviços, do respectivo processo.

Artigo 45. No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.

Artigo 46. Após a partilha a que se refere o parágrafo primeiro do Artigo 43, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR, em caso de pagamento integral aos quotistas ou ata da Assembleia Geral de Quotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO;
- (b) demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (c) comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

CAPÍTULO XX - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 47. A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (a) 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, observando-se o disposto neste REGULAMENTO, em especial no Capítulo XI; e
- (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas.

Parágrafo primeiro: O REGULAMENTO garante a distribuição de lucros prevista na alínea (a) do *caput* deste Artigo 47, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação aplicável ao FUNDO:

Imposto de Renda: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e

ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e quotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei 12.024/09. O imposto pago pela carteira do FUNDO poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo FUNDO, quando da distribuição dos rendimentos aos seus quotistas.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo FUNDO estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Considerações adicionais

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do fundo.

Para os quotistas aplica-se o seguinte tratamento tributário:

Imposto de Renda: O Imposto de Renda aplicável aos quotistas do FUNDO tomará por base (i) a residência dos quotistas do FUNDO (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua conseqüente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas do FUNDO, (b) o resgate de Quotas do FUNDO, (c) a amortização de Quotas do FUNDO, (d) a distribuição de lucros pelo FUNDO, nos casos expressamente previstos neste REGULAMENTO.

- (i) Quotistas do FUNDO Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas do FUNDO, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Quotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente neste REGULAMENTO.
- (ii) Quotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Quotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na

Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº. 2.689/00 (“Quotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“País de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Quotistas Qualificados Não Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas do FUNDO, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Quotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

IOF/Títulos: É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Quotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Quotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 2% (dois por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Parágrafo segundo: A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, Artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, Artigo 18, inciso I.

No caso de Quotistas Qualificados Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas do FUNDO e os rendimentos distribuídos pelo FUNDO serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Quotistas Residentes no Brasil.

Artigo 48. Com relação aos Quotistas do Fundo Residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo

FUNDO ao quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) o quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de quotas emitidas pelo FUNDO, e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- (b) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas; e
- (c) as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo único: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nas alíneas (a) e (b) deste Artigo. Em relação à alínea (c), o ADMINISTRADOR manterá as quotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na BM&F BOVESPA, conforme consta do Artigo 11, parágrafo quinto deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.oliveiratrust.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

CAPÍTULO XXII – DO FORO

Artigo 50. Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste REGULAMENTO.

Rio de Janeiro, 08 de maio de 2018.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
ADMINISTRADOR

ANEXO I DO REGULAMENTO DO TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O presente Anexo I apresenta informações para identificação, caracterização e localização dos Imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, nos termos do Regulamento. Este Anexo I poderá ser objeto de aditamento e ratificação na data de liquidação da distribuição pública das Quotas da primeira emissão do Fundo, por meio de ato único do Administrador, tendo em vista que a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo está sujeita a determinados fatores alheios ao Gestor e à Consultora Imobiliária que incluem: (i) a aquisição dos Imóveis dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da primeira distribuição pública de Quotas, sendo que a distribuição pública de Quotas da primeira emissão do Fundo compreenderá até 2.000.000 (duas milhões) de Quotas, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), mas o Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas representando o valor mínimo de R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais). Ainda, o montante total da distribuição pública de Quotas da primeira emissão poderá ser objeto de aumento em até 35% (trinta e cinco por cento), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários no mercado brasileiro; e (ii) a aquisição dos Imóveis depende da conclusão bem sucedida do procedimento de auditoria legal dos Imóveis, a critério do Gestor e da Consultora Imobiliária, o qual deverá ser concluído até a data de divulgação do prospecto definitivo da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do Fundo.

As expressões grafadas em letra maiúscula neste Anexo I terão os significados a elas atribuídos no Regulamento, exceto se estiverem definidas de outra forma neste Anexo I.

I. LUFT
1. Identificação e Características: Imóvel construído sob medida para a FBD Distribuidora Ltda. (“Luft”), com estimativa para finalização das obras de construção em junho de 2010. Com área de terreno de 15.123m ² e área construída de 10.092m ² , sendo 8.319m ² de galpão e 1.075m ² de área administrativa.
2. Localização: Lotes 1 e 2, Quadra C, na Rua Três do Pólo Industrial Jandira II - Via de Acesso João de Góes, km 16,5, na Cidade de Jandira, Estado de São Paulo.
3. Dados de Registro: Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo. Matrícula: 144.594.
4. Observações: Além das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada à conclusão das obras e obtenção do respectivo “Habite-se”, nos termos do caput do referido Artigo 2º.
II. B2W
1. Identificação e Características: Galpão industrial com are de terreno de 35.704,30m ² e área construída de 31.664,16m ² , com características e especificações técnicas de acordo com os padrões de exigências do mercado, tais como pé direito de 12m, piso de alta resistência, 30 docas para carga e descarga de mercadorias com nivelador, pátio para manobra de carretas, área administrativa de mais de 3.000m ² , vestiários, sanitários, refeitório e portaria blindada.
2. Localização: Avenida Henry Ford, n.º 643, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo.
3. Dados de Registro: 2º Registro de Imóveis de Osasco, Estado de São Paulo (folhas 01 a 03 verso - livro 02). Matrícula: 27.683.
4. Observações: A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.

III. Magazine Luiza 1. Identificação e Características: Imóvel construído sob medida para o Magazine Luiza no ano de 2005, com área de terreno de 18.861,50m², área construída de 9.793,66m² e especificações técnicas adequadas para qualquer tipo de operação de logística. No Imóvel existe uma área de estacionamento totalmente asfaltada, bem como um galpão e área administrativa. O Imóvel possui pé direito de 9,0m, 18 docas de carga e descarga e piso com resistência para 5 T/m². 2. Localização: Rodovia BR 470, n.º 5.080 Lote área A, na Cidade de Navegantes, Estado de Santa Catarina. 3. Dados de Registro: Registro de Imóveis de Navegantes, Estado de Santa Catarina. Matrícula: 1532. 4. Observações: A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.
IV. Marbel e Whirpool 1. Identificação e Características: Imóvel com área construída de 15.000m² e área de terreno de 51.983,91m². Na entrada do Imóvel está localizada uma balança de 80.000kg e nos fundos existem dois silos com capacidade de armazenagem de 100.000 sacas e 3 empacotadeiras automatizadas. O Imóvel conta com 14 docas e 11.000 posições porta paletes, pé-direito livre de 12,0m e 500m² de construção destinada à área administrativa. O estacionamento dispõe de 15 vagas para carretas. 2. Localização: Rodovia Fausto Santomauro (SP 127) km 0,5, na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo. 3. Dados de Registro: 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, Estado de São Paulo. Matrículas: 47.749 e 49.548. 4. Observações: A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.
V. DVR Pavuna 1. Identificação e Características: Imóvel com área construída de 17.243,57m² e área de terreno de 33.000,00m². Foi construído para atender a necessidades logísticas e tem especificações técnicas modernas e atuais, como pé direito de 12m, piso de alta resistência, 14 docas para carga e descarga, cobertura em estrutura metálica. O centro de distribuição possui grande área de armazenagem, área administrativa distribuída em dois pavimentos, vestiários, sanitários, portaria independente, vagas para automóveis e pátio para carretas. 2. Localização: Estrada Rio D'Ouro, n.º. 800, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. 3. Dados de Registro: 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Matrícula: 20.734. 4. Observações: A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.
VI. Vinhedo Business Park 1. Identificação e Características: Composto por 3 Imóveis, quais sejam: Imóvel Ceratti, Imóvel Iscar e Imóvel Magna. O Imóvel Ceratti foi construído sob medida para Omamori Indústria de Alimentos Ltda. (Ceratti Alimentos), com área total de terreno de 39.220,64 m² e 8.003,07 m² de área total construída. O Imóvel Iscar foi construído sob medida para Iscar do Brasil Comercial Ltda., com área total de terreno de 28.056,54m² e 4.407,21m² de área construída. O Imóvel Magna foi construído sob medida para Magna Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda., com área total de terreno de 32.436,35m² e 6.453,86

m² de área total construída. 2. <u>Localização:</u> Imóvel Ceratti: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+405,16, lado esquerdo; Imóvel Iscar: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+22,35, lado esquerdo; e Imóvel Magna: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+558,85, lado esquerdo, todos na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo. 3. <u>Dados de Registro:</u> Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo. Matrículas: Imóvel Ceratti: 589; Imóvel Iscar: 1.414; e Imóvel Magna: 428. 4. <u>Observações:</u> A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.
VII. Atacadão 1. <u>Identificação e Características:</u> Imóvel em fase de reforma e ampliação especialmente para operação do Atacadão Distribuição Comércio e Indústria Ltda., com área total de terreno de 48.400m² e 6.981,22 m² de área construída. 2. <u>Localização:</u> Lote de terras nº 562/562-A, no encontro da Rua José Alves Nendo com a Rua Mitsuzo Taguchi, situado na Gleba Patrimônio de Maringá, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná. 3. <u>Dados de Registro:</u> 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná. Matrícula: 32.595. 4. <u>Observações:</u> Além das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada à conclusão das obras e obtenção do respectivo “Habite-se”, nos termos do caput do referido Artigo 2º.

ANEXO II - TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O investimento do FUNDO em PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES se dará de forma eventual e somente nas sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) IMÓVEL(IS).

As sociedades investidas deverão ser sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil

As sociedades investidas deverão ser controladas única e exclusivamente pelo FUNDO, sendo que o GESTOR, no exercício da política de voto do FUNDO, deverá atuar ativamente na condução dos negócios das sociedades investidas, participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza;

Após a aquisição pelo FUNDO de quaisquer PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES, o GESTOR, tão logo seja possível, tomará as providências necessárias para que o(s) IMÓVEL(IS) de titularidade da sociedade investida seja(m) transferido(s), para o FUNDO.

Uma vez transferido(s) o(s) IMÓVEL(IS) da sociedade investida para o FUNDO, a sociedade será mantida inoperante, e, portanto, sem qualquer atividade. Após o decurso de 6 (seis) anos de inoperância, a sociedade será liquidada ou dissolvida.

Enquanto a sociedade investida pelo FUNDO for titular de direitos sobre IMÓVEL(IS):

- (a) a alienação do(s) IMÓVEL(IS) por parte das sociedades investidas dependerá da prévia autorização da Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO, nos termos do Artigo 21, alínea (d), item (v), do REGULAMENTO, ressalvada a transferência do(s) IMÓVEL(IS) ao FUNDO, a qualquer título;
- (b) as sociedades investidas deverão ter suas demonstrações financeiras auditadas por empresa de auditoria independente, a ser determinada pelo FUNDO; e
- (c) a administração das sociedades investidas será realizada sob a supervisão direta da CONSULTORA IMOBILIÁRIA.

**ANEXO III DO REGULAMENTO DO
TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII**

Atividade	Valores em Reais
Taxa de Implantação	1.300,00
Custos Fixos	
Mensal por Fundo	1.350,00
Mensal por cotista	1,4575
Eventos e Movimentações	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa do Correio

Os custos dos serviços serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do período anterior, ou na sua falta pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).