

**6°RTD-RJ - 1370546**

Emot:163,48/Dls:20,21/L:111/06:9,86  
M/A:0,00/FETJ:36,47/LEI6281:7,09  
L:4664/Ds:8,86/Iss:8,60 / Total: 253,60  
PARÂM:Vis:2 / Nome(s):1 / Págs:66  
Proc. Estr: N / Averb: S / Dilig: .



## REGULAMENTO

DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES ..... 3

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO ..... 9

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ..... 15

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR..... 19

CAPÍTULO V - DA GESTÃO..... 21

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS..... 23

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO..... 24

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ..... 24

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ..... 29

CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO ..... 32

CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS ..... 42

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS..... 47

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO  
..... 50

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ..... 55

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO..... 58

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... 60

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS..... 60

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS..... 61

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS..... 66



## CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;

**“Agente de Controladoria”:** OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20;

**“ANBIMA”:** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;

**“Assembleia Geral de Cotistas”:** A assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

**“Ativos Imobiliários”:** (a) cotas de outros FII; (b) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”).

**“Auditor Independente”:** sociedade de auditoria independente, a ser contratada pelo Fundo;

**“B3”:** B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;

**“BACEN”:** Banco Central do Brasil;



**“Benchmark”**: IMA-B 5+ acrescido de 1,00% ao ano;

**“Boletim de Subscrição”**: Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

**“Capital Comprometido”**: Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

**“Capital Comprometido do Cotista”**: Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

**“Carteira”** ou **“Carteira de Investimentos”**: É o conjunto dos investimentos feitos pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, em Outros Ativos, ou nas demais modalidades permitidas neste Regulamento;

**“Código ANBIMA”**: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

**“Código Civil Brasileiro”**: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

**“Compromisso de Investimentos”**: *“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento”* assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

**“Coordenador Líder”**: O Administrador, atuando na qualidade de instituição intermediária líder na distribuição da Oferta Restrita de Cotas do Fundo, ou quem venha a ser contratado pelo Fundo para o exercício desta função;

**“Cotas”**: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

**“Cotistas”**: Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

**“CRI de Classe Única”**: são considerados CRI de classe única aqueles emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, quando individualmente considerada, certificados de recebíveis imobiliários com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes;



**“CRI Sênior(es)”**: são considerados CRI de classe sênior aqueles cujo pagamento é realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão;

**“CRI Subordinado(s)”**: são considerados CRI de classe subordinada aqueles cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão. Para os fins deste Regulamento, os termos definidos como “CRI Subordinado” e “CRI Sênior” não fazem menção, necessariamente, a uma mesma emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de modo que o termo definido “CRI Subordinado” pode fazer menção a mesma emissão referente aos CRI Seniores ou a emissões distintas daquelas referentes aos CRI Seniores, conforme o caso;

**“Custodiante”**: O Administrador, atuando na qualidade de responsável pela prestação dos serviços de custódia dos títulos adquiridos pelo Fundo;

**“CVM”**: Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

**“Data da 1ª Integralização de Cotas”**: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

**“Dia Útil”**: Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

**“Escriturador”**: O Custodiante, atuando na qualidade de responsável pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo;

**“FII”**: Fundo de Investimento Imobiliário;

**“Fundo”**: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII;

**“Gestor”**: BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.054.901/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, cj. 114 - Pinheiros;



“**IGP-M**”: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

“**IMA-B 5+**”: Índice de Mercado ANBIMA, divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (ANBIMA), representativos do desempenho de carteira de títulos Tesouro IPCA+ (NTN-B Principal) e Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com prazos maiores do que cinco anos;

“**Instituições Financeiras de Primeira Linha**”: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A.;

“**Instrução CVM nº 400/03**”: Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 472/08**”: Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 476/09**”: Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

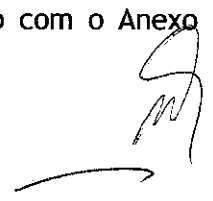
“**Instrução CVM nº 539/13**”: Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 555/14**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

“**Investidores Profissionais**”: Pessoas naturais ou jurídicas, ou demais entes, que se enquadrem no conceito de investidor profissional definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539;

“**IPCA**”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**Laudo de Avaliação**”: Laudo de avaliação eventualmente elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da Carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;



**“Lei 6.404/76”**: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

**“Lei nº 8.668/93”**: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

**“Lei nº 9.514/97”**: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

**“Lei nº 9.779”**: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;

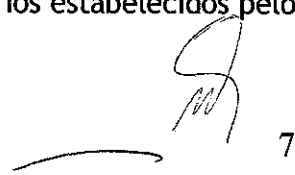
**“Loan-To-Value” ou “LTV”**: corresponde à razão existente entre o saldo devedor de determinado crédito imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado como garantia, sendo certo que, para os fins deste Fundo, no cálculo do *Loan-To-Value*, o valor das demais garantias constituídas frente ao crédito imobiliário integrarão o valor de avaliação do imóvel;

**“Mercado Secundário”**: O ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário organizado pela B3;

**“Oferta Restrita”**: A oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

**“Operações True Sale”**: Corresponde às cessões de créditos, formalizadas para a estruturação de CRI, em que se opera a substituição do titular do crédito de maneira definitiva, ou seja, sem direito de regresso, mecanismo de recompra e/ou coobrigação do cedente do crédito;

**“Outros Ativos”**: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Certificados de Depósito Bancário (“CDBs”), emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; c) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14; e d) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional. Os ativos mencionados nos itens “b”, “c”, e “d” deverão ter liquidez correspondente às necessidades de liquidez do Fundo, de acordo com critérios estabelecidos pelo Gestor;



7

**“Patrimônio Líquido”**: Soma do disponível, mais o valor da Carteira de Investimentos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

**“Período de Distribuição”**: Período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

**“Política de Investimento”**: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**“Público Alvo”**: O Fundo se destinará exclusivamente a fundos de investimentos ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, nos termos do Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;

**“Regulamento”**: O presente regulamento do Fundo;

**“Representante dos Cotistas”**: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

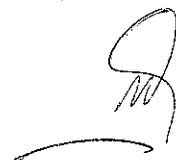
**“Taxa de Administração”**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6º deste Regulamento;

**“Valor Contábil Ativos”**: Valor individual de cada ativo pertencente à Carteira do Fundo; e

**“Valor Contábil Ajustado CRI”**: Saldo devedor individual atualizado dos CRI integrantes da Carteira de Investimentos do Fundo, no qual será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, calculado conforme disposto no artigo 8º deste Regulamento.

**Parágrafo 2º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores profissionais, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.

**Parágrafo 3º**: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, o Fundo:



I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;

II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;

III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV - dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V - pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo; e

VI - pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

## **CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 2º** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, e escrituração das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** As atividades de controladoria dos ativos do Fundo serão exercidas pelo Agente de Controladoria.

**Parágrafo 2º:** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por



deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as propostas de investimento serão implementadas pelo Administrador.

**Parágrafo 3º:** Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

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

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e



- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;



XIV - informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e

XV - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;
- c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XV Parágrafo 3º do artigo 2º, acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

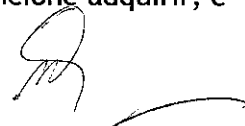
**Artigo 3º** O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e



IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2º:** O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

**Artigo 4º** É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;



X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 5º** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** As atividades de gestão da Carteira de Investimentos do Fundo serão exercidas pelo Gestor, de acordo com as atribuições do Gestor constantes no Capítulo V deste Regulamento, sendo que as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Gestor.



### CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 6º** Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, neles compreendidas as atividades descritas no Artigo 2º deste Regulamento, bem como as atividades de gestão, custódia, escrituração e controladoria de ativos, o Fundo pagará ao Administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração máxima, a título de Taxa de Administração, equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês.

**Parágrafo 1º:** Respeitado o limite máximo previsto no *caput* do artigo 6º, acima, será destinado ao Administrador, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, a serem pagos nas datas previstas no *caput* do artigo 6º deste Regulamento, observado o seguinte rateio:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao Administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens “i”, “ii” e “iii” do Parágrafo 2º abaixo;
- (ii) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao Custodiante pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens “i”, “ii” e “iii” do Parágrafo 2º abaixo; e
- (iii) 50% (cinquenta por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao Agente de Controladoria pelos serviços controladoria dos ativos do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens “i”, “ii” e “iii” do Parágrafo 2º abaixo.

**Parágrafo 2º:** A remuneração mínima mensal do Administrador, do Custodiante e do Agente de Controladoria, observado o rateio previsto nos itens “i” “ii” e “iii” do Parágrafo 1º deste artigo 6º, será realizada conforme os critérios abaixo:



- (i) R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000.00,00 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- (ii) R\$ 16.700,00 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item "i", acima, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e R\$ 100.000.00,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- (iii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

**Parágrafo 3º:** Todos os valores da Taxa de Administração, conforme previstos neste artigo 6º e seus parágrafos acima, serão atualizados anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

**Parágrafo 4º:** A Taxa de Administração, conforme mencionada no *caput* deste artigo 6º, engloba a remuneração devida ao Escriturador das Cotas do Fundo, a qual será de R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), considerando um valor mínimo mensal de R\$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais), enquanto o número de Cotistas do Fundo for inferior a 60 (sessenta) Cotistas. Em caso de expansão do volume de Cotistas em número superior a 60 (sessenta) investidores, o valor mínimo mensal da remuneração do Escriturador passará a ser de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

**Artigo 7º** A remuneração do Gestor, conforme prevista no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, será descontada da Taxa de Administração, cujo pagamento será realizado diretamente pelo Fundo, sendo certo que o valor devido ao Gestor corresponde à diferença entre a Taxa de Administração total prevista no *caput* do artigo 6º, acima, e a remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador e ao Agente de Controladoria. A remuneração do Gestor não terá montante mínimo mensal.



**Artigo 8º** Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao *Benchmark*, apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado a variação do *Benchmark*, e calculado da seguinte forma:

$$\text{Performance fee} = 20\% \times [A_{mc} - (A_{ma} \times \Delta \text{Benchmark})]$$

onde,

$A_{mc}$  - Somatória do Valor Contábil Ativos no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o *Valor Contábil Ajustado CRI*.

$$A_{mc} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas}$$

onde,

*Valor Contábil Ativos\** - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, conforme calculado abaixo.

$$\text{Valor Contábil Ajustado CRI} = \text{Saldo devedor do CRI} \times \text{Fator Desconto Individual CRI}$$

onde,

*Saldo devedor dos CRI* - Saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de precificação do Administrador;

*Fator Desconto Individual CRI* - Fator de Desconto médio ponderado para provisionamento de devedores duvidosos no lastro de cada CRI, aplicados em cada crédito imobiliário que compõe o lastro do CRI, conforme calculado abaixo.

$$\text{Fator Desconto Individual CRI} = \frac{\sum_{k=1}^n [\text{Saldo Devedor Crédito} \times (1 - \text{Fator Provisão Crédito} \times \text{Faixa LTV})]}{\sum_{k=1}^n \text{Saldo Devedor Créditos}}$$



onde,

**Saldo Devedor Crédito** – Saldo devedor individual atualizado da dívida de cada um dos créditos imobiliários que compõem o lastro do CRI observado;

**Fator Provisão Crédito** - Desconto individual por nível de atraso em cada crédito imobiliário que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

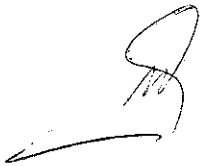
|                                      |
|--------------------------------------|
| a) atraso até 30 dias: 0%;           |
| b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;    |
| c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;   |
| d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;  |
| e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%; |
| f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%; |
| g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%; |
| h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%; |
| i) atraso superior a 300 dias: 100   |

**Faixa LTV** - Desconto individual por nível de LTV em cada crédito que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

|                             |
|-----------------------------|
| I) LTV de até 40%: 5%;      |
| II) LTV maior que 40%: 25%. |

e,

**$A_{ma}$**  – Somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, adicionado o capital integralizado no período de apuração corrente, sendo que para CRI serão utilizados o **Valor Contábil Ajustado CRI**.



$$A_{ma} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas} + \text{Capital Integralizado}$$

onde,

**Valor Contábil Ativos\*** - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI;

**Capital Integralizado** - Volume financeiro integralizado no Fundo no período de apuração corrente.

e,

**$\Delta$ Benchmark** - Variação do IMA-B 5+ no período de apuração em questão adicionado de 100bps.

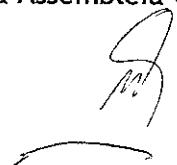
**Artigo 9º** O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a distribuição das Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

#### CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 10** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 1º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 2º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.



**Parágrafo 3º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 4º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

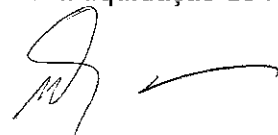
**Parágrafo 5º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

**Parágrafo 6º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 7º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas 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 8º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9º:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo

 20

em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO V - DA GESTÃO**

**Artigo 11** O Gestor será o responsável pela gestão dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Cabe ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo, com poderes para negociar, em nome do Fundo, os referidos Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento, pelo Administrador e pela regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º:** Sem prejuízo do disposto acima compete ao Gestor:

- I - Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- II - Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- III - Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- V - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, em conjunto com o Administrador, sujeita à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VI - Assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, em nome do Fundo;



VII - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas; e

VIII - Reinvestir os recursos gerados pelos investimentos realizados, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, em especial na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

**Artigo 12** Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor ("Contrato de Gestão"):

I - Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, exceto em situações onde haja potencial conflito de interesses, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II - Celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

III - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Parágrafo 2º abaixo;

IV - Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

V - Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI - Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Outros Ativos do Fundo;



VII - Cumprir com todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas;

VIII - Implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 1º:** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Imobiliários, conforme a Política de Investimento do Fundo, bem como quaisquer Outros Ativos nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

**Parágrafo 2º:** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo.

**Parágrafo 3º:** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 2º acima em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 13** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 14** O serviço de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderá ser prestado pelo Administrador ou poderá ser prestado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador em nome do Fundo.

**Artigo 15** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.



## CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 16** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão a Carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item “iv”, parágrafo 1º, artigo 26, abaixo.

## CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 17** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no parágrafo 3º, abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

**Parágrafo 1º:** Sem prejuízo do disposto acima e do previsto neste Regulamento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Capital Comprometido em CRI de Classe Única ou CRI Seniores, e até 5% (cinco por cento) do seu Capital Comprometido em CRI Subordinados, observado ainda as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos nos parágrafos a seguir.

**Parágrafo 2º:** Os CRI que serão adquiridos pelo Fundo deverão atender as seguintes características:

I - os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou



comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições deste Regulamento;

II - os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97, sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo; e

III - os CRI que integrem a mesma série de determinada emissão de uma companhia securitizadora não poderão ser adquiridos em sua totalidade pelo Fundo, exceto quando o lastro destes CRI forem compostos por créditos fracionados.

**Parágrafo 3º:** Especificamente em relação aos créditos imobiliários pulverizados lastros dos CRI a serem investidos pelo Fundo, deverão ainda ser observados os seguintes requisitos e critérios de elegibilidade, pelo Gestor, na respectiva data de aquisição pelo Fundo, em conformidade com as informações constantes do respectivo termo de securitização dos CRI ("Critérios de Elegibilidade"):

- I. os créditos imobiliários deverão ser auditados por empresa que não integre o grupo econômico da emissora do CRI, sendo certo que aludida empresa deverá realizar a verificação do enquadramento dos créditos nos Critérios de Elegibilidade, conforme elencados nos incisos deste parágrafo 3º, bem como a análise da evolução financeira de cada um dos créditos imobiliários;
- II. os créditos imobiliários poderão ser originados de Operações *True Sale*, ou de operações de cessão de créditos, formalizadas para a estruturação de CRI, que apresentem algum tipo de coobrigação do respectivo cedente dos créditos;
- III. o *Loan-To-Value* máximo dos créditos imobiliários deverá observar os critérios abaixo, e dependerá da espécie da operação que o originou, bem como da natureza do crédito:

| Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI | Espécie da operação                                            |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Residencial<br>Financiamento a Aquisição       | Operações <i>True Sale</i> - 80% / Operações Coobrigadas: 100% |
| Comercial                                      | Operações <i>True Sale</i> - 70% / Operações Coobrigadas: 90%  |

|                                                |                                                               |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Financiamento a Aquisição                      |                                                               |
| <b>Loteamento</b><br>Financiamento a Aquisição | Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 80% |
| <b>Crédito com Garantia Imobiliária</b>        | Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 60% |

IV. os créditos imobiliários deverão respeitar o prazo máximo remanescente de 360 (trezentos e sessenta) meses;

V. os empreendimentos imobiliários dos quais decorrem os créditos imobiliários deverão, obrigatoriamente, estar construídos, com respectivo o “habite-se”, “Termo de Verificação de Obras - TVO” ou documento equivalente devidamente expedido; e

VI. os créditos imobiliários, quando individualmente considerados, deverão respeitar o seguinte índice máximo de concentração em relação à totalidade de Cotas subscritas do Fundo: (a) até o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em Cotas subscritas, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (b) acima do montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em Cotas subscritas, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) Os índices máximos previstos neste inciso VI serão anualmente corrigidos pelo IPCA, em caso de variação positiva.

**Parágrafo 4º:** Os custos de emissão<sup>1</sup> dos CRI a serem investidos pelo Fundo deverão, obrigatoriamente, respeitar os seguintes limites totais:

I. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto preponderantemente de créditos imobiliários decorrentes de empréstimo com garantia real imobiliária, o custo para emissão, líquido de impostos, deverá ser de até 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) do valor da respectiva emissão;

<sup>1</sup> Os custos relativos à oferta de emissão de CRI incluem despesas com o agente fiduciário, companhia securitizadora (abrangendo os custos relativos à fees de estruturação e taxas de administração do patrimônio separado), assessor legal, intermediário líder da oferta, despesas de cobrança dos créditos imobiliários, custódia e registro das cédulas de crédito imobiliário, constituição e formalização do lastro, procedimento de auditoria jurídica dos créditos imobiliários, bem como outros custos usualmente atribuídos a determinadas ofertas de emissão de CRI conforme suas respectivas características.

II. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto integralmente por créditos imobiliários oriundos de operações de financiamento a aquisição imobiliária, deverá ser respeitado o limite de até 4% (quatro por cento) do valor da respectiva emissão; e

III. na hipótese de CRI em que a composição do lastro seja de créditos imobiliários decorrentes de operações de empréstimo com garantia real imobiliária e de financiamento a aquisição imobiliária, os custos deverão ser, no máximo, de até 5% (cinco por cento) do valor da respectiva emissão.

**Parágrafo 5º:** O Fundo poderá adquirir CRI no mercado primário ou secundário, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 6º:** Nos termos do artigo 129 da Instrução CVM nº 555/14, o presente Fundo, por ser destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos sem observar os limites de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14. Caso o Público Alvo do Fundo venha a ser alterado e passe admitir o ingresso de Cotistas que não sejam considerados Investidores Profissionais, o presente Regulamento será alterado de modo a incluir as disposições pertinentes à respectiva alteração, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo 7º:** Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista neste Capítulo VIII, poderão eventualmente compor a Carteira de Investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Outros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos de titularidade do Fundo.

**Parágrafo 8º:** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 18** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.



**Parágrafo 1º:** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador 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 ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Nos termos do artigo 34, § 2º, consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Gestor, 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 3º:** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

**Artigo 19** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

## CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 20** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários;

II - moeda corrente nacional; e

III - Outros Ativos.

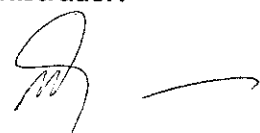
**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.



**Parágrafo 3º:** Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI, a serem adquiridos pelo Fundo, deverão, com base na natureza do lastro, respeitar os seguintes limites em relação ao Capital Comprometido do Fundo:

| Natureza do crédito<br>imobiliário lastro dos CRI | Limite em relação ao Capital<br>Comprometido |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Residencial</b><br>Financiamento a Aquisição   | 100% do Capital Comprometido                 |
| <b>Comercial</b><br>Financiamento a Aquisição     | 100% do Capital Comprometido                 |
| <b>Loteamento</b><br>Financiamento a Aquisição    | 40% do Capital Comprometido                  |
| <b>Crédito com Garantia<br/>Imobiliária</b>       | 60% do Capital Comprometido                  |

**Parágrafo 4º:** Os Ativos Imobiliários deverão obedecer aos seguintes limites máximos de concentração geográfica em relação ao Capital Comprometido do Fundo:

|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Região Sul</b>          | Capitais: 100%<br>Região Metropolitana: 80%<br>Interior: 50%          |
| <b>Região Sudeste</b>      | Capitais: 100%<br>Região Metropolitana: 80%<br>Interior: 50%          |
| <b>Região Centro-Oeste</b> | Capitais: 40%<br>Região Metropolitana: 20%<br>Interior: 10%           |
| <b>Região Norte</b>        | Capitais: 20%<br>Região Metropolitana: 05%<br>Interior: Não Permitido |
| <b>Região Nordeste</b>     | Capitais: 30%                                                         |



|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | Região Metropolitana: 05%<br>Interior: Não Permitido |
|--|------------------------------------------------------|

**Parágrafo 5º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 21** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [www.bariguiasset.com.br](http://www.bariguiasset.com.br).

**Parágrafo 1º:** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em:

- I. Outros Ativos; e
- II. Moeda Corrente Nacional.

**Parágrafo 2º:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 22** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 23** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

**Parágrafo único:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



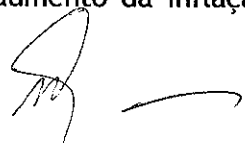
## CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 24** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

### **Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

(i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que



poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) **Riscos de mercado:** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos que venham a integrar a Carteira do Fundo estarão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

#### **Riscos do Fundo:**

(iii) **Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da Carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no Mercado Secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o



resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) **Riscos atrelados aos ativos investidos:** O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) **Riscos de crédito:** Os Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) **Risco de concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, conforme previsto no parágrafo 6º do artigo 17 deste Regulamento, caso o Público Alvo do Fundo venha a ser alterado e passe a admitir o ingresso de Cotistas que não sejam

 34

considerados Investidores Profissionais, o presente Regulamento poderá ser alterado para adaptação às regras previstas na legislação aplicável.

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

(ix) **Risco de diluição da participação do Cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(x) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xi) **Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI:** No âmbito dos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, os devedores possuem a prerrogativa de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, o que poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento.

Para os CRI cujos contratos que compõem seu lastro possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor



poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

A capacidade da companhia securitizadora, emissora dos CRI, de honrar as obrigações depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela securitizadora contra o(s) devedor(es) e correspondem ao saldo do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s). A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar as obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela securitizadora.

(xii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao



recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no Mercado Secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

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

(xiii) **Risco regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

(xiv) **Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

#### **Risco dos Ativos Imobiliários:**

(xv) **Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI:** O investimento nos Ativos Imobiliários, em especial em CRI, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a



rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Imobiliários, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**(xvi) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG:** O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**(xvii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras: Setor de Securitização Imobiliária**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil, criada pela Lei nº 9.514/97, apresentando-se como uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, envolvendo estruturas jurídicas de segregação dos riscos da companhia securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado nem tampouco conhecido pelo Poder Judiciário, de forma que poderá ser interpretada pelas regras comuns do direito civil e não as de mercado de capitais, ocasionando decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, uma vez que não existe jurisprudência consolidada a respeito de operações de securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico de emissões de CRI considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação



financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar efetiva eficácia do arcabouço contratual das operações de securitização.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, estabelece em seu artigo 76 que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Sendo assim, não obstante ter sido constituído patrimônio separado com a instituição do regime fiduciário, sobre os créditos imobiliários, as contas da emissão, e as garantias vinculadas aos CRI, o patrimônio separado poderá vir a ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e/ou previdenciários da companhia securitizadora e ainda, em alguns casos, por credores trabalhistas e/ou previdenciários de pessoas físicas e/ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da companhia securitizadora, tendo em vista possíveis implicações de responsabilidade solidária e/ou subsidiária entre as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, o que poderá afetar a satisfação das obrigações dos CRI perante os investidores, impactando na sua expectativa quanto ao retorno do investimento realizado.

**(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

**(xix) Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.



(xx) **Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) **Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxii) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiii) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxiv) **Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:** O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxv) **Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir



determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

**(xxvi) Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**- Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

**(xxvii) Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**(xxviii) Risco de não colocação do montante mínimo:** O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo previsto no artigo 37, parágrafo 2º, do Regulamento, referente à subscrição mínima da Primeira Emissão ou caso a CVM não o autorize. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

**Outros Riscos:**

**(xxix) Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos



ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**Artigo 25** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

## **CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 26** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II - alteração do Regulamento;
- III - destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor, e escolha do respectivo substituto;
- IV - emissão de novas cotas;
- V - fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII - salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX - eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;



X - alteração do prazo de duração do Fundo;

XI - aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e

XII - alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 27** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Artigo 28** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 28 acima.



**Parágrafo 3º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 4º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 5º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 59, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 59, VI, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 27, acima.

**Parágrafo 1º:** A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.



**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º:** O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 30** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.



**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 6º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I - o Administrador e/ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

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 7º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II - no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.



**Parágrafo 8º:** O Cotista do Fundo que detiver Cotas em montante superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo, e seja parte ligada a uma companhia securitizadora ou *servicer* de crédito, não terá direito a voto decorrente da titularidade de Cotas que exceder ao limite de 10% (dez por cento) estabelecido neste parágrafo.

**Artigo 31** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

**Artigo 32** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

## CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas;  
ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item IX, do artigo 26, acima.



**Parágrafo 3º:** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 34** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista do Fundo;

II - não exercer cargo ou função no Administrador 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

**Artigo 35** Compete ao(s) Representante(s) dos 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 de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III - denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;



IV - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

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

VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) exercer as atribuições descritas neste artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 35, acima.

**Parágrafo 3º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.



**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 35, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 36** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 28 deverão incluir:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 35 acima; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

### **CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 37** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.



**Parágrafo Único:** Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item item “iv”, parágrafo 1º, artigo 26, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 38** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, devendo ser subscritas Cotas observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

**Parágrafo 3º:** Atingido o montante mínimo indicado acima, o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo de Cotas não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (a) ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e (b) ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

**Parágrafo 4º:** As Cotas serão objeto da Oferta Restrita, a qual será realizada e liderada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta Restrita.

**Parágrafo 5º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

**Parágrafo 6º:** A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as



informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

**Parágrafo 7º:** No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

**Parágrafo 8º:** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo 9º:** Não haverá valor mínimo e valor individual máximo de subscrição por Cotista, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo 10:** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Parágrafo 11:** As Cotas poderão ser admitidas à negociação e liquidação no Mercado Secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo 12:** Para as Cotas que forem subscritas e integralizadas a partir da data da primeira integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de fechamento do segundo Dia Útil imediatamente anterior ao dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do Subscritor; caso os recursos entregues pelo Subscritor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota do Dia Útil anterior ao da efetiva disponibilidade de recursos.

**Artigo 39** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.



**Artigo 40** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 41** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do item “iv”, parágrafo 1º, artigo 26, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da Carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo poderão ter direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, nas condições que venham a ser estabelecidas na assembleia geral que deliberar pela nova oferta de Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º:** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.



**Parágrafo 5º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos do Artigo 37 acima, e seus respectivos parágrafos, deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 42** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;

IV - condições para integralização de Cotas; e

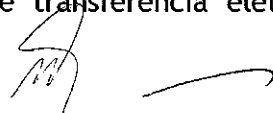
V - forma para realização das chamadas de capital.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou através do sistema administrado e operacionalizado pela B3. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica



disponível - TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

**Artigo 45** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

**Artigo 46** Observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas emitidas pelo Fundo, depois de estarem integralizadas, poderão ser registradas para negociação no Mercado Secundário, nos termos do parágrafo 11, do artigo 38 deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

**Parágrafo 2º:** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no Mercado Secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

#### CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 47** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Artigo 48** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 49** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 26 deste Regulamento;



II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 50** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 51** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

 56

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 7º:** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

 57

**Parágrafo 9º:** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

## **CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 52** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração e eventuais honorários e despesas relacionadas à contratação de consultores de investimentos.

II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;



VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

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

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

**Artigo 53** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para Carteira do Fundo; e



IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

## **CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 54** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 55** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 56** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

## **CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

**Artigo 57** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral



encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

**Parágrafo 2º:** O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

#### **CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 58** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 1º:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou



participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 2 °:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador e/ou nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*E-mail:* ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

*Telefone:* (21) 3514-0000

**Artigo 59** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
- b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

V - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e



c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

VI - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

VII - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VIII - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**Artigo 60** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.



**Parágrafo 1º** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 4º** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV - o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;



- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII - a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - alteração do Administrador;
- IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII - desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII - emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º:** O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

**Artigo 61** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas 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 62** O Administrador exercerá o direito do voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo norteado pela lealdade em relação aos interesses do Fundo e seus cotistas, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido,



ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a Carteira do Fundo.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 63** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 64** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Parágrafo único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 65** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2018.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Thiago Ferreira Aucar  
Procurador

Administrador

Paulo Henrique Amaral da  
Procurador



**AVERBADO**

A margem do registro nº 1370545  
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73  
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro