
REGULAMENTO DO
CAPPINI RED 002 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 28.278.783/0001-99

18 de fevereiro de 2019.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	7
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	11
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	12
CAPÍTULO V – DA GESTÃO	14
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	15
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	16
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	17
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	17
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	18
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO	19
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	24
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	31
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	36
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	38
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	39
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	39
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	40
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS	43
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	45

REGULAMENTO DO
CAPPINI RED 002 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 28.278.783/0001-99

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 O **CAPPINI RED 002 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em 2 (duas) classes distintas de cotas, todas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, conforme característica de cada classe, regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

“Administrador”:

ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários, com sede na Rua da Assembleia, nº 10, sala 2601, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.011-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.904.564/0001-77, instituição devidamente autorizada pela CVM à prestação do serviço qualificado de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.587, expedido em 21 de novembro de 1997;

“Ativos Imobiliários”:

Os Imóveis-Alvo, os direitos reais sobre estes, bem como os projetos executivos e os Empreendimentos que serão desenvolvidos nos Imóveis-Alvo;

“Auditor Independente”:

BAKER TILLY BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade simples com sede na Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, Brooklin Novo, CEP 04571-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.634.717/0001-66, devidamente credenciada na CVM para a prestação dos serviços de auditoria independente ao Fundo;

“B3”

B3 S.A – Brasil, Bolsa Balcão

“BACEN”:

O Banco Central do Brasil;

“Capital Integralizado”:

O valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“Consultor Imobiliário”:

(i) A 17004 MG UBERLÂNDIA SINTRA SPE LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 28.703.514/0001-22, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. César, nº. 1368, conjunto 901, Santana, CEP 02013-004, em relação ao Residencial Michelangelo; e **(ii) a 16003 MG UBERLÂNDIA CESÁRIO ALVIM SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 28.693.700/0001-28, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. César, nº. 1368, conjunto 901, Santana, CEP 02013-004, em relação ao Residencial Da Vinci; ambas contratadas pelo Fundo para prestação de assessoria ao Administrador e ao Gestor, conforme previsto no Artigo 17 deste Regulamento; As Cotas Seniores e as Cotas Júnior, quando mencionadas em conjunto, as quais representam frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas suas características, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“Cotas”:

A cota de classe júnior do Fundo, conforme características descritas no Artigo 37 e parágrafos deste Regulamento;

“Cotas Juniores”:

As cotas de classe sênior do Fundo, conforme características descritas no Artigo 36 e parágrafos deste Regulamento;

“Cotas Seniores”:

“Cotistas”:

Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas Juniores”:

Os investidores que venham a adquirir as Cotas Juniores de emissão do Fundo;

“Cotistas Seniores”:

Os investidores que venham a adquirir as Cotas Seniores de emissão do Fundo;

“Custodiante”:

Dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”:

A data da primeira integralização de Cotas Sênior, que deverá ser efetuada conforme sua classe, nos termos deste Regulamento, e conforme disposto nos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472;

“Dia Útil”:

Segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou Cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo ou do Estado de São Paulo;

“Distribuidor”:	O Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;
“Empreendimentos”:	O Residencial Da Vinci e o Residencial Michelangelo, quando mencionados em conjunto;
“Empresa de Avaliação”:	As empresas especializadas em avaliação de bens e direitos, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472;
“Escriturador”:	PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A , sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54;
“Fundo”:	O CAPPINI RED 002 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ;
“Gestor”:	ARAZUL ASSET MANAGEMENT GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.327 – 6º andar (Parte), Vila Nova Conceição, CEP: 04543-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.973.953/0001-15, autorizada a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.610, expedido pela CVM em 28 de março de 2011;
“Imóveis-Alvo”:	Os terrenos onde serão desenvolvidos os Empreendimentos;
“Instrução CVM 400”:	A Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;
“Instrução CVM 429”:	A Instrução nº 429, de 22 de março de 2006, e eventuais alterações posteriores;
“Instrução CVM 472”:	A Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;
“Instrução CVM 476”:	A Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;
“Instrução CVM 539”:	A Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;
“Instrução CVM 555”:	A Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;
“Lei nº 8.668”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Lei nº 9.779”:	A 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;
“Lei nº 11.033”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;
“Mercado de Balcão Organizado”:	O ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;
“Outros Ativos”:	Os ativos descritos no Artigo 21, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;
“Patrimônio Líquido”:	A soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;
“Período de Distribuição”:	O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;
“Prazo de Duração”:	O prazo de duração do Fundo descrito no §2º deste Artigo 1º do Regulamento;
“Público Alvo”:	O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539;
“Regulamento”:	O presente regulamento do Fundo;
“Residencial Da Vinci”:	O empreendimento imobiliário a ser objeto de investimento pelo Fundo, o qual será composto por 1 (um) edifício de 15 (quinze) andares, com o total de 124 (cento e vinte e quatro) unidades, com uma área privativa total aproximada de 7.969m ² (sete mil novecentos e sessenta e nove metros quadrados), a ser implementado em terreno com área aproximada de 2.910m ² (dois mil novecentos e dez metros quadrados), localizado na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Av. Cesário Alvim, s/n, Quadra I, Lote 1-A, Bairro Granja Marileusa, melhor descrito e caracterizado pela Matrícula nº 205.148 do 1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG;

“Residencial Michelangelo”:

O empreendimento imobiliário a ser objeto de investimento pelo Fundo, o qual será potencialmente composto por 1 (um) edifício de 12 (doze) andares, com o total de 90 (noventa) unidades, com uma área privativa total aproximada de 8.100m² (oito mil e cem metros quadrados), a ser implementado em terreno com área aproximada de 2.208m² (dois mil duzentos e oito metros quadrados) localizado na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Rua Sintra, s/n (esquina com a Rua Caminha, Quadra B, Lote 1, Bairro Granja Marileusa, melhor descrito e caracterizado pela Matrícula nº 205.149 do 1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG; observado que seu projeto poderá sofrer ajustes para adequação técnica e/ou melhoria da rentabilidade do empreendimento;

“Suplemento”:

Suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de cada classe de Cotas do Fundo;

“Taxa de Administração”:

A taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

“Taxa de Performance”:

A taxa de performance devida ao Gestor e ao respectivo Consultor Imobiliário, nos termos do Artigo 9º do Regulamento;

“Taxa de Performance Compensatória”:

A taxa de performance compensatória, nos termos e hipóteses do Artigo 10 do Regulamento;

“Valor Disponível para Distribuição”:

O montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo Segundo: O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados do encerramento da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, o qual poderá ser prorrogado pelo Administrador pelo prazo adicional de até 1 (um) ano exclusivamente para fins de alienação da totalidade das unidades-tipo dos Empreendimentos e recebimento da totalidade dos valores decorrentes da venda de tais unidades-tipo que ainda integrem a carteira do Fundo.

Parágrafo Terceiro: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2 As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3 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 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, 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, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4 Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- 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, 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 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;
 - c) A documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos art. 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- 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 IV até o término do procedimento;

- VIII.** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX.** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X.** Observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia geral;
- XI.** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento do Empreendimento sob responsabilidade de tais terceiros; e
- XII.** 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 e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - c)** Empresa especializada para administrar as obras, vendas e outras atividades relacionadas aos Empreendimentos; e
 - d)** Formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo Único: Os serviços a que se referem as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Artigo 5 O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo Primeiro: 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 Segundo: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo 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 art. 34 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- 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 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

Parágrafo Terceiro: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto: 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 7 As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Ativos Imobiliários serão exercidos sob responsabilidade do Administrador; sendo certo que, no que diz respeito aos Outros Ativos do Fundo, a gestão será exercida exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8 Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE (“IPCA/IBGE”).

Parágrafo Único: A remuneração prevista no *caput* deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, *pro rata temporis*.

Artigo 9 Adicionalmente, o Gestor e o respectivo Consultor Imobiliário (cada qual em relação ao Empreendimento que assessorou) farão jus ao recebimento de uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre as amortizações das Cotas Seniores que superem o Capital Integralizado das Cotas Seniores, corrigido pelo IPCA/IBGE e acrescido de uma taxa de 10% a.a. (dez por cento ao ano) (“Taxa de Performance”).

Parágrafo Único: O gestor fará jus a 20% (vinte por cento) dos valores pagos à título de Taxa de Performance, ao passo que o respectivo Consultor Imobiliário fará jus a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos à título de Taxa de performance.

Artigo 10 Ainda, nas hipóteses de: **(i)** destituição sem justa causa do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário; ou **(ii)** fusão, cisão ou incorporação do Fundo por deliberação exclusiva dos Cotistas, sem anuência do Gestor, será devida ao Gestor e/ou para o respectivo Consultor Imobiliário uma taxa de performance calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Taxa de Performance Compensatória”):

$$\text{TPC} = (\text{VPL} + \text{A}) - \text{CI}$$

, onde:

TPC = Taxa de Performance Compensatória

VPL = Valor do Patrimônio Líquido do Fundo apurado de acordo com o disposto na Instrução CVM 472, na data de destituição do Gestor e/ou do respectivo Consultor Imobiliário;

A = Somatório de eventuais valores distribuídos aos Cotistas Seniores do Fundo a título de amortização de suas Cotas Seniores até a data de destituição do Gestor e/ou do respectivo Consultor Imobiliário;

CI = Capital Integralizado corrigido pelo IPCA/IBGE e acrescido da taxa de 10% a.a. (dez por cento ao ano), até a data de destituição do Gestor e/ou do respectivo Consultor Imobiliário.

Parágrafo Único: A Taxa de Performance Compensatória também será devida em caso de alteração do presente Regulamento, por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, para retirada da previsão da Taxa de Performance e/ou da Taxa de Performance Compensatória.

Artigo 11 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida. O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor ou do respectivo Consultor Imobiliário por qualquer motivo, a remuneração de que trata o *caput* desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor e/ou ao respectivo Consultor Imobiliário.

Artigo 12 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 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 Primeiro: 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 Segundo: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham 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 Terceiro: 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 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 Quarto: 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 Quinto: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo Sexto: 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 do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo Sétimo: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Oitavo: 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 Nono: 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 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 Décimo: 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 14 O Gestor será responsável pela gestão da carteira de Outros Ativos do Fundo, nos termos do Artigo 7º supra, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como participará das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo Primeiro: O Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

- I. Gerir a carteira de Ativos do Fundo, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- II. Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- III. Supervisionar a política de prestação de contas do Administrador e do Consultor Imobiliário;
- IV. Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- V. Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- VI. Propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- VIII. Análise, seleção, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- IX. Estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- X. Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- XI. Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- XII. Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária.

Parágrafo Segundo: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que

competem ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo Primeiro: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo: Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Terceiro: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 16 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476.

Parágrafo Primeiro: Pela distribuição das Cotas Sênior da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, o Distribuidor receberá, pelos serviços contratados, uma Taxa de Distribuição equivalente a 3% (três por cento) sobre os valores captados por sua iniciativa ou intermediação, a ser paga em até 05 (cinco) dias úteis contados da efetiva integralização dos no Fundo.

Parágrafo Segundo: Não haverá remuneração pela distribuição e colocação das Cotas Juniores, tendo em vista suas características e condições de integralização.

Artigo 17 O Administrador, consoante o disposto no artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, em nome do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços de consultoria especializada, cada qual em relação ao respectivo Empreendimento, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades, envolvendo, entre outros:

- I. Elaboração dos projetos de incorporação imobiliária relativos aos Empreendimentos;
- II. Acompanhamento de aprovações legais relacionadas aos Empreendimentos, podendo representar o Fundo perante os órgãos públicos e privados para integral aprovação e execução dos Empreendimentos, nos termos das normas em vigor;
- III. Auxílio na elaboração do cronograma físico-financeiro das obras dos Empreendimentos;
- IV. Indicação de empresa especializada (Construtora) a ser contratada pelo Fundo para realização das obras dos Empreendimentos;

- V. Gerenciamento, controle e administração da execução e andamento das obras dos Empreendimentos, prestando ao gestor e ao Administrador informes periódicos acerca do andamento das obras, cumprimento do cronograma físico-financeiro e outras informações relevantes;
- VI. Indicação de empresas especializadas a serem contratadas pelo Fundo (podendo, inclusive, ser empresa de seu grupo econômico) que seja responsável para contratação de terceiros especializados para prestação de serviços relacionados ao desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos, tais como comercializadoras das unidades-tipo, fornecedores e outros;
- VII. Orientações gerais ao Gestor e ao Administrador quanto à aquisição dos Imóveis-Alvo, desenvolvimento dos Empreendimentos, comercialização das unidades-tipo dos mesmos;
- VIII. Auxiliar o Administrador e o Gestor na preparação de seus relatórios;
- IX. Orientar e realizar a análise de crédito prévia dos potenciais terceiros adquirentes das unidades-tipo do Empreendimento;
- X. Realizar os procedimentos de cobrança e recebimento, pelo Fundo, dos valores referentes à alienação das unidades-tipo dos Empreendimentos; e
- XI. Prestar periodicamente relatórios de acompanhamento das vendas das unidades e controle quanto ao seu recebimento.

Parágrafo Primeiro: O respectivo Consultor Imobiliário poderá ser substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento e observada a Taxa de Performance Compensatória. Na hipótese de renúncia do respectivo Consultor Imobiliário, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo Consultor Imobiliário para o respectivo Empreendimento.

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

Parágrafo Terceiro: Independentemente da contratação do Consultor Imobiliário para o respectivo Empreendimento, caberá ao Administrador, nos termos da Instrução CVM 472, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 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 da aquisição dos Imóveis-Alvo, desenvolvimento, incorporação e implementação dos Empreendimentos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante o pagamento de remuneração advinda da alienação das unidades tipo dos Empreendimentos, que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a aquisição dos Imóveis-Alvo, desenvolvimento, incorporação e implementação dos Empreendimentos, visando à alienação das unidades-tipo que comporão os Empreendimentos.

Artigo 20 Na hipótese de haver qualquer conflito de interesse, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulatórias aplicáveis, o Administrador e/ou o Gestor deverão imediatamente convocar Assembleia geral Extraordinária a fim de deliberar acerca de referido conflito de interesse, devendo estes absterem-se de qualquer ato antes de deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários; e
- II. Outros Ativos, quais sejam:
 - a) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
 - b) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
 - c) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
 - d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
 - e) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
 - f) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente;
 - g) Letras hipotecárias;
 - h) Letras de crédito imobiliário; e
 - i) Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

Parágrafo Segundo: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Terceiro: 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 Quarto: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo respectivo Consultor Imobiliário, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

- I. Títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa, assim entendidos àqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555; e
- II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 23 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo serão objeto de desenvolvimento imobiliário

por meio da incorporação e construção dos Empreendimentos. As unidades-tipo dos Empreendimentos serão vendidas pelo Fundo, gerando, assim a rentabilidade e valorização de suas Cotas.

Artigo 24 O Fundo buscará atingir a rentabilidade das Cotas Seniores equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias do IPCA, acrescido de 10% a.a. (dez por cento na ano), já deduzidas todas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e sem a Taxa de Performance que somente será paga uma vez atingida a rentabilidade esperada, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo Único: A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor das Cotas Seniores desde a data de sua emissão ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento ("Benchmark das Cotas"). O Benchmark das Cotas Seniores dependerá da performance dos Empreendimentos, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark das Cotas Seniores seja atingido, nada podendo os Cotistas Seniores reclamar a esse título.

Artigo 25 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do respectivo Consulto Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do respectivo Consultor Imobiliário 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, o Gestor e o respectivo Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento dos tributos, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia, no mercado de capitais nacional e no mercado imobiliário brasileiro. 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.

- (ii) **RISCO DE CRÉDITO** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes das unidades-tipo dos Empreendimentos. Assim, por todo tempo em que os adquirentes estiverem pagando as parcelas de aquisição das unidades-tipo, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos adquirentes. Não obstante, a fim de minimizar tal risco, mas sem mitigá-lo, o respectivo Consultor Imobiliário realizará a prévia análise de crédito dos terceiros adquirentes das unidades.
- (iii) **RISCOS DE LIQUIDEZ** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.
- (iv) **RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO** - Caso não sejam subscritas Cotas da 1ª Emissão do Fundo até o montante mínimo previsto no Parágrafo Primeiro do Artigo 35 deste Regulamento, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (v) **RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO FUNDO** - O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga aos Cotistas dependerá do resultado dos Ativos imobiliários que compõem seu Patrimônio. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da alienação das unidades-tipo dos Empreendimentos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas. Assim, eventual inadimplência verificada em

relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que eventualmente, se entre a Data da 1ª Integralização das Cotas do Fundo e a efetiva utilização dos recursos obtidos com a respectiva oferta no desenvolvimento dos Empreendimentos, tais recursos serão aplicados em aplicações financeiras de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

- (vi) **RISCO TRIBUTÁRIO** – A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos 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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: **(i)** será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e **(ii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo **(i)** recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e **(ii)** recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.
- (vii) **RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de

mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- (viii) **RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo e desenvolvimento dos Empreendimentos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis e desenvolverá um número limitado de Empreendimentos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação das unidades-tipo dos Empreendimentos, de forma que não há garantia do sucesso de vendas dos Empreendimentos.
- (ix) **RISCO DAS ATIVIDADES TERCEIRIZADAS** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na implementação dos Empreendimentos, e que boa parte dos processos relacionados ao desenvolvimento, incorporação e construção serão realizados por terceiros contratados pelo Fundo e/ou pelo respectivo Consultor Imobiliário, tal fato pode representar um atraso ou desenvolvimento insatisfatória dos Empreendimentos, podendo gerar resultados abaixo do esperado.
- (x) **RISCOS JURÍDICOS** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xi) **RISCOS AMBIENTAIS** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, que possam atrasar, dificultar ou mesmo impedir a implementação dos Empreendimentos, acarretando assim na perda aos Cotistas.
- (xii) **RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO** – Ainda que mínima, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis-Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, podendo acarretar em rentabilidade inferior à esperada.
- (xiii) **RISCO DE SINISTRO** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo e/ou dos Empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura das apólices de seguro contratadas para as obras 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 sinistros 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.

- (xiv) **RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo e incorporador dos Empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias que não sejam rotineiras no desenvolvimento do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores devidos por terceiros adquirentes das unidades-tipo dos Empreendimentos.
- (xv) **RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO, DOS EMPREENDIMENTOS E CONDIÇÕES EXTERNAS** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas 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 dos Empreendimentos que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor das unidades-tipo dos Empreendimentos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos Empreendimentos e à redução do interesse de potenciais adquirentes em espaços como os dos Empreendimentos.
- (xvi) **RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO** – Os Imóveis-Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, em que pese deverá ter sido realizada prévia auditoria jurídica, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para o Fundo.
- (xvii) **PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS IMÓVEIS-ALVO** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Imóveis-Alvo e os Empreendimentos neles desenvolvidos, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis-Alvo e/ou sobre os Empreendimentos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- (xviii) **RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTRO:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

- (xix) **RISCOS DE ENGENHARIA E DE CONSTRUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:** Os Empreendimentos deverá ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção dos Empreendimentos está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção dos Empreendimentos. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção dos Empreendimentos e, portanto, o recebimento de valores advindos da alienação de suas unidades-tipo.
- (xx) **RISCO DE ATRASO E INTERRUPÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** Tendo em vista que os Empreendimentos ainda estão em fase de projeto, o prazo de obra a ser contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos dos Empreendimentos. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do Empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade dos Empreendimentos poderá ser negativamente afetada.

Artigo 27 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do respectivo Consultor Imobiliário, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “i” do Parágrafo Primeiro abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo Primeiro: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I. Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
- III. Deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;
- IV. Alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;
- V. Deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, do Distribuidor, do Escriturador e escolha de seus respectivos substitutos;
- VI. Deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Gestor e/ou do respectivo Consultor Imobiliário, bem como a escolha de seus respectivos substitutos, observadas as condições dispostas neste Regulamento;
- VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão do Fundo, observadas as condições dispostas neste

- Regulamento;
- VIII.** Deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;
 - IX.** Deliberar sobre alterações na taxa de administração, nos termos do Art. 36 da Instrução CVM 472;
 - X.** Deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
 - XI.** Deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;
 - XII.** Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
 - XIII.** Deliberar sobre a eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 29 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - XIV.** Os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
 - XV.** Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo; e
 - XVI.** Deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo.

Parágrafo Segundo: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, 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, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro: Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Quarto: O pedido de que trata o Parágrafo Terceiro 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Quinto: O percentual de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo: Salvo disposição contrária em regulamento, os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

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

Parágrafo Quarto: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no *caput* deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução 472 da CVM:

- I. Ser Cotista;
- 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.

Parágrafo Quinto: O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Sexto: O prazo de mandato do representante do Cotista eleito será de 1 (um) ano.

Parágrafo Sétimo: Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;
- III. Denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral.
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo.

Parágrafo Oitavo: Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do Artigo 5º acima. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo Segundo: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo Terceiro: Para efeito do disposto no Parágrafo Segundo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo

Primeiro acima.

Parágrafo Quarto: 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, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

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

Parágrafo Sexto: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sétimo: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações o Parágrafo Sexto acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 65, inciso V, alíneas “a” a “c”, sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Oitavo: Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo Sexto incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 1º do artigo 29 deste Regulamento; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do respectivo Consultor Imobiliário ou de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de

correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo Segundo: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos 'I', 'II', 'III', 'IV', 'V', 'VII', 'VIII', 'IX', 'X', 'XI', 'XII', 'XIII', 'XIV', 'XV' e 'XVI' do Parágrafo Primeiro do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Terceiro: 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, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quarto: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos '(v)' e '(vi)' do Parágrafo Primeiro do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem 4/5 (quatro quintos) das Cotas emitidas e em circulação à Assembleia.

Parágrafo Quinto: Nas matérias dispostas no Parágrafo Quarto acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo Sexto: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo Sétimo: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletronicamente, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Oitavo: É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo Nono: O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Décimo: Nas hipóteses previstas no Parágrafo Oitavo acima, o administrador do fundo pode exigir:

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

Parágrafo Décimo Primeiro: É vedado ao Administrador:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Oitavo acima; e
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Décimo Segundo: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo Décimo Terceiro: O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.

Parágrafo Décimo Quarto: Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. O Administrador, o Gestor ou o respectivo Consultor Imobiliário;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do respectivo Consultor Imobiliário;
- III. Empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao respectivo Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade

- que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI.** O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Décimo Quinto: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Décimo Quarto quando:

- I.** Os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Oitavo acima;
- II.** Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III.** Todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Primeiro: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a documentação prevista nos Parágrafos Sexto, Sétimo e Oitavo do Artigo 30 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo serão considerados como abstenção, desde que tal observação conste do processo de consulta, quando couber.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até **R\$ 50.000.000,00** (cinquenta milhões de reais), divididos em **4.940** (quatro mil novecentas e quarenta) Cotas Sênior e **60** (sessenta) Cotas Juniores, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no *caput* do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 2.440 (duas mil e

quatrocentas e quarenta) Cotas Sênior e 60 (sessenta) Cotas Juniores, ou seja, de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

Parágrafo Segundo: Na hipótese do Parágrafo Primeiro supra, o respectivo Consultor Imobiliário deverá à Assembleia de Cotistas a deliberação sobre qual dos Empreendimentos será objeto de investimento prioritário pelo Fundo, tendo em vista a necessidade de recursos para cada um destes.

Parágrafo Terceiro: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto: As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Parágrafo Quinto: 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 36 As Cotas Seniores deverão ser integralizadas, exclusivamente, em moeda corrente nacional, bem como serão amortizadas, preferencialmente, em moeda corrente nacional.

Parágrafo Primeiro: As Cotas Seniores possuem, na data de emissão, valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada.

Parágrafo Segundo: Não há limitação para a remuneração das Cotas Seniores.

Artigo 37 As Cotas Juniores, por sua vez, deverá ser integralizadas, exclusivamente, em moeda corrente nacional, bem como serão amortizadas, exclusivamente, em ativos, conforme disposto nos Parágrafos Segundo e Terceiro abaixo.

Parágrafo Primeiro: As Cotas Juniores possui, na data de emissão, valor nominal unitário de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

Parágrafo Segundo: A remuneração das Cotas Juniores é fixa e correspondente à entrega das unidades-tipo '21-A', '21-B' e '24-B' do Residencial Da Vinci, devendo as mesmas serem amortizadas aos Cotistas Juniores proporcionalmente à titularidade das Cotas Juniores.

Parágrafo Terceiro: As Cotas Juniores serão integralmente amortizadas em até 30 (trinta) dias corridos contados da expedição, pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, do auto de conclusão das obras do Residencial Da Vinci.

Artigo 38 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 Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo Primeiro, inciso “ii” deste Regulamento, inclusive em 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 investimentos para o Fundo identificadas pelo respectivo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor.

Parágrafo Primeiro: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, 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)** ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo Segundo: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Terceiro: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo Quarto: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco)

Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 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 Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, 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; e
- IV. Condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita conforme disposto nos Artigos 36 e 37 e respectivos parágrafos deste Regulamento, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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

Parágrafo Segundo: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo Terceiro: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As

importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

Parágrafo Quarto: A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo Custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

Parágrafo Quinto: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

Parágrafo Sexto: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá **(i)** conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e **(ii)** ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sétimo: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Artigo 48 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Parágrafo Único: O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Quando da liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas, observado, contudo as características de cada classe de Cotas.

Parágrafo Único: Nas hipóteses de liquidação do fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento; ou quando findo seu Prazo de Duração, na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 53 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 “vii”, Parágrafo Primeiro, do Artigo 28, deste Regulamento; e
- II. Desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 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 instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 53 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 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum 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. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da CETIP S.A – Mercados Organizados.

Parágrafo Primeiro: Nos termos do *caput* deste artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas 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.

Parágrafo Segundo: 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 a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Terceiro: 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 Quarto: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo Terceiro acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo Quinto: 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 Sexto: 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 Segundo acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e 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.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I.** Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Performance Compensatória;
- II.** Impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III.** Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV.** Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V.** Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI.** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à aquisição dos Imóveis-Alvo, desenvolvimento e incorporação dos Empreendimentos e à alienação das unidades-tipo dos Empreendimentos;
- 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 472;
- IX.** Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X.** Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;
- XI.** Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

- XII.** Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII.** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV.** Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV.** Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI.** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 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 pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- III.** Pagamento da remuneração das Cotas, observadas as características e condições de cada classe de Cota;
- 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 quotas.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 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 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor, ao respectivo Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 61 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.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades,

na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro: Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço periódico (no máximo semestral - encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano), a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo Segundo: Os rendimentos auferidos no período serão distribuídos aos Cotistas, no máximo semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do período a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços periódicos, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante, observada as características e condições de remuneração de cada uma das classes das Cotas.

Artigo 63 O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas periodicamente.

Parágrafo Único: Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: 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.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês: **(a)** valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e **(b)** valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- 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; **(b)** o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo;
- V. **(v)** Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras; **(b)** o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e **(c)** o parecer do Auditor Independente; e
- VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

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

Parágrafo Segundo: Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

- I. Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. Programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: **(a)** conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; **(b)** as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e **(c)** o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. Relação das obrigações contraídas no período;
- V. Rentabilidade nos últimos 04 (quatro) semestres;
- VI. O valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres

calendário; e

- VII.** A relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I.** Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II.** Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III.** Fatos relevantes;
- IV.** Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- V.** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- VI.** Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista 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 Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

Parágrafo Segundo: 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.** O atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- IV.** Contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- V.** Propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VI.** Alteração brusca das práticas adotadas em relação aos Empreendimentos e que possam gerar

- impacto significativo em sua rentabilidade;
- VII. Alteração do Gestor ou Administrador;
- VIII. Fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- IX. Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- X. Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XI. Desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XII. Emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo 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 Primeiro: 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.

Parágrafo Segundo: A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

Parágrafo Primeiro: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo Segundo: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja *(i)* previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou *(ii)* assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 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 70 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que encontra-se disponível no website www.arazulcapital.com.br.

Parágrafo Primeiro: O GESTOR DESTA FUNDO 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. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, 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 Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 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/RJ, 18 de fevereiro de 2019.

ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Administrador

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Quantidade: Serão emitidas: **(i) 4.940** (quatro mil novecentas e quarenta) Cotas Seniores com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada; e **(ii) 60** (sessenta) Cotas Júnior com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição observadas as características e condições de integralização de cada classe.

2. Quantidade Mínima: Deverão ser subscritas, no mínimo: **(i) 2.440** (duas mil quatrocentas e quarenta) Cotas Seniores; e **(ii) 60** (sessenta) Cotas Juniores, observadas as condições dispostas no Regulamento.

2.1. Atingido o patamar mínimo supra mencionado, o Administrador poderá: **(i)** decidir por cancelar o saldo 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: **(ii.a)** ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e **(ii.b)** ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

3. Público Alvo da Oferta: A Oferta das Cotas da 1ª Emissão é destinada à Investidores Profissionais, assim definidos no Artigo 9-A da Instrução CVM 539, observado que, decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, as cotas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos no Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

4. Distribuição e Período de Distribuição: A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição: O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

4.3. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro

de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.5. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: **(i)** a oferta não foi registrada na CVM; e **(ii)** as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.7. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

4.9. O Distribuidor fará jus a uma remuneração correspondente a 3% (três por cento) sobre os valores das Cotas Seniores de emissão do Fundo subscritas em decorrência da 1ª Oferta por conta de sua intermediação, a ser paga pelo Fundo ao Distribuidor em até 5 (cinco) Dias Úteis após a integralização dos recursos.

5. Valor Mínimo de Subscrição: O valor mínimo de subscrição de Cotas Sênior no Período de Distribuição é o valor nominal unitário de 1 (uma) Cota.

6. Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, sendo que as Cotas Subordinadas deverão ser integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da subscrição; e as Cotas Seniores deverão ser integralizadas em até 24 (vinte e quatro) meses,

conforme chamadas de capital a ser realizada pelo Administrador, observado o cronograma físico-financeiro das obras dos Empreendimentos.

7. Amortização e Remuneração: As Cotas Seniores serão amortizadas quando da liquidação do Fundo ou término de seu prazo de funcionamento, em moeda corrente nacional; ao passo que as Cotas Juniores serão amortizadas em unidades tipo dos Empreendimentos, em até 30 (trinta) dias corridos contados da expedição, pela Prefeitura Municipal, do competente auto de conclusão das obras do Residencial Da Vinci, tudo conforme previsto no Regulamento. Não obstante as Cotas Seniores poderão receber remunerações periódicas (no máximo semestrais), por meio de distribuição dos resultados do Fundo, nos termos e condições previstos no Regulamento.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento. O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.