

152975

23AGO 2018

1152975

REGULAMENTO DO

EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - O EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro. Para os fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Passiva - "Lajes Corporativas".

Parágrafo Segundo. Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Artigo 2º - O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3º - O Fundo é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

CAPÍTULO II - OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º - O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade por meio da renda decorrente da exploração mediante a locação de unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado **Vila Europa 105**, localizado na Avenida Europa, nº 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 41.404 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo ("Empreendimento Imobiliário") a ser adquirido pelo Fundo ("Ativo Alvo", que integra o conceito de "Ativos") observados os termos da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada no Ativo Alvo, deverá ser aplicada em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional, operações compromissadas em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou em cotas de fundos de investimento que invistam em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ("Ativos Financeiros"), que integram o conceito de "Ativos", acima definido.

Artigo 5º - O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

Artigo 6º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 7º - A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas

presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 8º - Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo poderão ser adquiridos ou alienados pelo Administrador, conforme solicitado pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do Fundo e de seus Cotistas.

Artigo 9º - Os recursos obtidos com a alienação do Ativo Alvo deverão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

CAPÍTULO III - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 10º - O Fundo será administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador").

Artigo 11º - O Administrador tem amplos e gerais poderes para gerir os ativos imobiliários do Fundo, estando apto a realizar, sob orientação do Gestor e observada a Política de Investimento do Fundo, todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo e Política de Investimentos, podendo, inclusive, exercer os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e execuções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as propostas de investimento serão implementadas pelo Administrador.

Artigo 12º - A carteira do Fundo será gerida pela **ANGÁ ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM ao exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.837, de 14 de maio de 2008, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 17º andar, conjuntos 172 e 174, Torre Capital Building, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.452.272/0001-05 ("Gestor").

Artigo 13º - Os serviços de custódia qualificada de ativos integrantes da carteira do Fundo e de escrituração de suas Cotas serão prestados diretamente pelo Administrador do Fundo, na qualidade de instituição custodiante ("Custodiante").

Artigo 14º - A **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, foi contratada para a prestação dos serviços de controladoria dos ativos do Fundo ("Agente de Controladoria").

Artigo 15º - O Administrador poderá em nome do Fundo, contratar terceiros para a prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

Parágrafo Único. Os custos com a contratação dos prestadores de serviço que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo Administrador.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR

Artigo 16º - São atribuições do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (a) empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (b) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observadas as disposições referentes à Emissão Autorizada estabelecidas no Artigo 21º deste Regulamento, nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM 472;
- (c) providenciar, em até 60 (sessenta) dias após a celebração da escritura pública definitiva de compra e venda do Ativo Alvo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas do Ativo Alvo do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (d) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa ao Ativo Alvo e demais operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

- (v) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (e) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) receber rendimentos de qualquer valor devidos ao Fundo;
- (g) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (h) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (i) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "d" acima até o término do procedimento;
- (j) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 472;
- (k) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (l) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência da sua condição de Administrador;
- (m) convocar Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (o) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento do Empreendimento Imobiliário sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO V - VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

Artigo 17º - É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;

- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no Capítulo XI deste Regulamento;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;
- (m) realizar operações com derivativos;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) agir de forma contrária a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto se observada a legislação vigente e o papel fiduciário do Administrador.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista na alínea (i) deste Artigo 12º não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. O Administrador e o Gestor envidarão seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

CAPÍTULO VII - RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 18º - O Administrador deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a: (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, a qual deverá ser realizada pelo Administrador, ainda que após a sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

Parágrafo Segundo. Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VIII - REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 19º - Será devida, pelo Fundo, a Taxa de Administração correspondente ao somatório da Remuneração do Administrador e da Remuneração do Gestor.

Parágrafo Primeiro. O Fundo pagará ao Administrador pela prestação de serviços de administração, custódia e controladoria, uma remuneração correspondente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor patrimonial das cotas do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) ("Remuneração do Administrador").

Parágrafo Segundo. Adicionalmente à Remuneração do Administrador acima, será devido o valor de de R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por Cotista até o limite de dois mil Cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) mensal por cotista que exceda os dois mil até dez mil cotistas, e acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) mensais por cotista acima de dez mil Cotistas, com piso mensal, em qualquer hipótese, de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)., pelo serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

Parágrafo Terceiro. A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, no último Dia Útil do mês, apurado e provisionado à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto. Os valores previstos no Parágrafo Primeiro deste Artigo 19º deverão ser corrigidos anualmente pela variação positiva do IGPM - FGV a partir da Data de Emissão.

Parágrafo Quinto. Serão acrescidos mensalmente às remunerações devidas ao Administrador, Custodiante e ao Agente de Controladoria os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que eventualmente venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

Artigo 20º - Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá uma remuneração mensal correspondente a R\$10.000,00 (dez mil reais) até o 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão das Cotas da 1ª Emissão. A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão, o Gestor receberá uma remuneração mensal

correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano incidente sobre o valor patrimonial das cotas do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Remuneração do Gestor") e, em conjunto com a Remuneração do Administrador, "Taxa de Administração").

Parágrafo Primeiro. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando ao Auditor Independente, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

Parágrafo Segundo. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas ou taxa de performance.

CAPÍTULO IX - DAS COTAS, CARACTERÍSTICAS E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 21º - Fica autorizada a emissão de, no máximo, um milhão de Cotas, até o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, nos termos da Instrução CVM 476 ou da Instrução CVM 400, em uma ou mais séries, a critério do Administrador, independentemente de aprovação em Assembleia Geral ou de alteração do Regulamento ("Emissão Autorizada"), que não confundirá com emissões posteriores à primeira deliberadas pela Assembleia Geral, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro. As Cotas conferirão iguais direitos aos seus titulares, independente das respectivas séries, que apenas se diferenciação pela data de integralização.

Parágrafo Segundo. As Cotas do Fundo somente serão resgatadas quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, nas hipóteses legais.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das Cotas será realizada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das Cotas. O Administrador poderá contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

Parágrafo Quarto. No ato de subscrição das Cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição em conjunto com o Administrador. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Quinto. A integralização das Cotas do Fundo se dará nas datas e nas condições estabelecidas no boletim de subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das Cotas e/ou nos termos dos respectivos compromissos de investimento, caso aplicável, consoante deliberação dos Cotistas ou do Administrador para emissões de cotas posteriores à 1ª Emissão.

Parágrafo Sexto. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Sétimo. No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e poderão ser aplicados, observada a Política de Investimento do Fundo, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos públicos, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste parágrafo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Oitavo. As Cotas do Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado secundário em bolsa de valores ou em mercado balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação do Administrador e observados os termos da regulamentação aplicável aos Cotistas do Fundo.

CAPÍTULO X - DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 22º - O patrimônio do Fundo será representado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de Cotas do Fundo.

Parágrafo Único. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão, nos termos do Suplemento da 1ª Emissão, conforme Anexo II do presente Regulamento.

Artigo 23º - As Cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, nos termos do previsto no respectivo suplemento ou prospecto, conforme aplicável.

Parágrafo Primeiro. Poderá ser admitida a colocação parcial das Cotas de cada emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto.

Parágrafo Segundo. Caso a subscrição mínima de Cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da respectiva emissão, a emissão será cancelada e a instituição responsável pelo recebimento dos valores e/ou bens e direitos integralizados pelos Cotistas deverá fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo.

Parágrafo Terceiro. Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as

Cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas, sem necessidade de aprovação e/ou anuência dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto. As Cotas de cada emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo Quinto. O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste Regulamento, do boletim de subscrição e/ou do compromisso de investimento, conforme aplicável, sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência, dentre outras restrições a serem previstas nos documentos de cada emissão, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Artigo 24º - O Administrador poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e valor da Emissão Autorizada, nos termos do Artigo 16º deste Regulamento, dando conhecimento aos Cotistas por meio da publicação de fato relevante.

Parágrafo Primeiro. Será assegurado aos Cotistas do Fundo direito de preferência na subscrição de Cotas objeto das emissões futuras de Cotas.

Parágrafo Segundo. O direito de preferência referido no parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento de comunicação escrita enviada pelo Administrador informando sobre a emissão de novas Cotas, [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 de Cotistas e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para esse fim.

Parágrafo Terceiro. As informações relativas ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis na sede do Administrador a partir da data de sua elaboração. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Quarto. A emissão adicional de Cotas além dos limites da Emissão Autorizada dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável.

CAPÍTULO XI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25º - É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (a) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- (b) a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no Parágrafo Terceiro deste Artigo;
- (c) a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seus substitutos;
- (d) a emissão de novas Cotas do Fundo, adicionais àquelas já autorizadas pelo Regulamento nos termos do Artigo 16º;
- (e) a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (f) a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e não disciplinada neste Regulamento;
- (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- (i) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o Artigo 26 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício da sua atividade;
- (j) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e
- (l) alteração da Taxa de Administração, inclusive da Taxa de Gestão nela compreendida.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) deste Artigo deverá ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que inserida na ordem do dia.

Parágrafo Segundo. A alteração deste Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento.

Parágrafo Terceiro. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos

integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste parágrafo, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Artigo 26º - A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. A convocação e instalação das Assembleias Gerais de cotistas observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo Terceiro. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo Quarto. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Quinto. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

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

Artigo 27º - 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:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo Primeiro. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- (a) as demonstrações financeiras;
- (b) o parecer do auditor independente;
- (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
- (d) o relatório dos Representantes dos Cotistas.

Parágrafo Segundo. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Terceiro. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo Terceiro do Artigo 22º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 2º do Artigo 21º, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 28º -As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas “(b)”, “(c)”, “(e)”, “(f)”, “(h)”, “(k)” e “(l)” do Artigo 25º acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

Parágrafo Terceiro. O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de gravame a ser encaminhada ao Administrador pelo Cotista ou usufrutuário.

Parágrafo Quarto. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus Representantes legais

ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, devendo o pedido de procuração ser encaminhado para o Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os requisitos previstos no Artigo 29º abaixo.

Parágrafo Quinto. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pelo Administrador até o horário de início da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto. As deliberações da Assembleia Geral não poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal.

Artigo 29º - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro. É facultado a 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 (a) do Artigo 29º.

Parágrafo Segundo. 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 Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o Administrador pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por Representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao Administrador:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo

Administrador, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo Sexto. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo Sétimo. Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (a) o Administrador ou o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Oitavo. A verificação da alínea “(f)” do Parágrafo Segundo acima cabe exclusivamente ao Cotista.

Parágrafo Nono. Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo Segundo acima quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Segundo acima,
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do 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 das Sociedades por Ações, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 30º - Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, o Gestor e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 31º - A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas ("Representante dos Cotistas").

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

- (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, 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, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser cotista do Fundo;
- (b) 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;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (f) 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. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Sexto. As competências e deveres dos Representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472.

Parágrafo Sétimo. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do Artigo 22 da Lei nº 8.245, a saber: a) obras de reformas ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura de fachadas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, quando não sejam de responsabilidade dos locatários, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Oitavo. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no máximo, 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo Administrador do Fundo.

Parágrafo Nono. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude dos resultados auferidos nos termos deste Artigo.

CAPÍTULO XIV - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 32º - O Administrador informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Único. A divulgação de que trata o *caput* será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

Artigo 33º - O Administrador enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM 472, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos Representantes dos Cotistas, dentre outros.

Artigo 34º - O Administrador também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), as

informações periódicas previstas no Artigo 44 da Instrução CVM 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35º - O exercício do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Artigo 36º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Artigo 37º - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada da de seu Administrador.

CAPÍTULO XVI - ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38º - As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos das distribuições públicas primária de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham a compor, o seu patrimônio;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;

- (h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio 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;
- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (n) despesas com o registro dos documentos em cartório; e
- (o) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

Parágrafo Único. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo neste Regulamento e na Instrução CVM 472 correrão por conta do Administrador.

CAPÍTULO XVII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 39º - O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o disposto no Artigo 19º, alínea “(f)” deste Regulamento, nas hipóteses previstas na regulamentação ou por determinação da CVM.

Parágrafo Primeiro. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Parágrafo Terceiro. A dissolução e liquidação do Fundo em decorrência da alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto. A partilha de que trata este Artigo deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40º - 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.

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

Artigo 41º - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
 - (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 37º deste Regulamento, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Artigo 42º - Após a partilha de que trata o Parágrafo Primeiro do Artigo 35º acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

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

Parágrafo Segundo. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 36º acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Artigo 43º - O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

CAPÍTULO XVIII - DA TRIBUTAÇÃO

Artigo 44º - A tributação da carteira do Fundo bem como a de seus cotistas estão descritas no Anexo IV a este Regulamento.

CAPÍTULO XIX - FATORES DE RISCO

Artigo 45º - Não obstante os cuidados e controles adotados pelo Administrador, o investimento no Fundo e seus cotistas estão expostos aos riscos descritos no Anexo IV a este Regulamento.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 46º - Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2018

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

RAPHAEL MACALHÃES MORGADO
PROCURADOR

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador

3º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda 52, 3º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030 089169AA088493
Tels: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ: 27.150.259/0001-75
Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o N° 1152975 e
Registrado no Livro B-17 sob N° de Ordem 284360 em 23/08/2018

Paulo Henrique Amaral Sa - Oficial Titular Poder Judiciário - TJERJ
Ricardo V.M. Antunes - Substituto Corregedoria Geral de Justiça
Marcos A.F. da Silva - Esc. Autorizado Selo de Fiscalização Eletrônica
ECIK 70533 P.T

Emolumentos R\$110,71 Distribuidor R\$26,84 Consulte a Validade do Selo Em
Fet/Fundper/Funper/Funarpen R\$37,82 <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
PMCMV R\$4,23 - Issqn R\$5,04 Total: 186,64

3º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda 52, 3º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030
Tels: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ: 27.150.259/0001-75

CERTIFICO que o presente documento acha-se
averbado a margem do Registro feito neste serviço
sob nº de ordem 1152974

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
23 AGO 2018
1152975
ARQUIVADO EM
RIO DE JANEIRO
CAPITAL - RJ

23 AGO 2008 1152975
ANEXO I - TERMOS DEFINIDOS

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME

RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda Nº 52, 3º andar, Centro/RJ, CEP: 20.011-030.
Oficial: Raulito Alves da Silva
Subst: Ricardo V. M. Antunes
Autoriz: Marcos A. Fernandes da Silva

Os termos definidos no presente Regulamento possuem o seguinte significado:

1ª Emissão:	Significa a 1ª emissão de Cotas do Fundo, nos termos do Suplemento da 1ª Emissão;
Administrador:	Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada;
Assembleia Geral:	Significa a Assembleia Geral Ordinária e/ou a Assembleia Geral Extraordinária;
Assembleia Geral Extraordinária:	Significa a assembleia geral de Cotistas que não tem periodicidade pré-determinada ou definida, a ser realizada nos termos do Capítulo XI deste Regulamento;
Assembleia Geral Ordinária:	Significa a assembleia geral de Cotistas prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 32º deste Regulamento;
Ativo Alvo:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4º deste Regulamento;
Ativos:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Quarto do Artigo 4º deste Regulamento;
Ativos Financeiros:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Quarto do Artigo 4º deste Regulamento;
Auditor Independente:	Significa a empresa de auditoria contratada pelo Fundo para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo anualmente;
B3:	Significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
BACEN:	Significa o Banco Central do Brasil;
Capital Comprometido	O valor total equivalente à quantidade de Cotas subscritas por cada investidor no âmbito da 1ª Emissão, observado o disposto no Suplemento da 1ª Emissão;
CNPJ/MF:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
Compromisso de Investimento:	Significa o " <i>Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização</i> ", por meio do qual os investidores obrigam-se-ão a integralizar o valor das Cotas do Fundo por eles subscritas,

à medida que o Administrador faça chamadas do Capital Comprometido;

Cotas:	Significa as cotas de emissão do Fundo;
Cotistas:	Significa os titulares das cotas de emissão do Fundo;
Custodiante:	Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;
CVM:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Emissão:	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas por qualquer Cotista;
Emissão Autorizada:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 21º deste Regulamento;
Empreendimento Imobiliário:	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “(a)” do Artigo 4º deste Regulamento;
Gestor:	Significa a Angá Administração de Recursos Ltda. , acima qualificada;
IGPM-FGV:	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
Instrução CVM 400:	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
Instrução CVM 472:	Significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
Instrução CVM 476:	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
Instrução CVM 516:	Significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;
Instrução CVM 539:	Significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
Instrução CVM 555:	Significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
Investidores Profissionais:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4º deste Regulamento;
INCC -DI:	Significa o Índice Nacional de Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

IPTU:	Significa o Imposto Predial e Territorial Urbano;
ITBI:	Significa o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;
Lei das Sociedades por Ações:	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
Lei nº 4.591:	Significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
Lei nº 8.245:	Significa a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
Lei nº 8.668:	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
Lei nº 10.931:	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
Lei nº 11.033:	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
Política de Investimento:	Significa a política de investimentos adotada pelo Fundo, conforme descrita no Capítulo II deste Regulamento.
Regulamento:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 1º deste Regulamento;
Remuneração do Administrador:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Primeiro do Artigo 14º deste Regulamento;
Remuneração do Gestor:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Segundo do Artigo 14º deste Regulamento;
Representante dos Cotistas:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Segundo do Artigo 28º deste Regulamento;
Reserva de Contingência:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Segundo do Artigo 14º deste Regulamento;
Suplemento da 1ª Emissão:	Significa o suplemento na forma do Anexo I a este Regulamento que contém os principais termos e condições da 1ª Emissão de Cotas do Fundo; e
Taxa de Administração:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Segundo do Artigo 14º deste Regulamento.

ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO

1. **Emissão e série:** 1ª Emissão primária de Cotas, em série única.
2. **Regime de colocação e período de colocação:** a oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, e será liderada pela instituição intermediária líder da oferta, em regime de melhores esforços de colocação ("Oferta").
3. **Prazo:** o prazo para subscrição das cotas da 1ª Emissão é de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses do seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o Artigo 8º da Instrução CVM 476, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento ("Período de Distribuição").
4. **Preço de emissão das Cotas:** o valor unitário inicial de emissão das Cotas da 1ª Emissão será R\$ 100,00 (cem reais) na Data de Emissão
 - 4.1. **Preço de Integralização das Cotas.** O Preço de Emissão atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC - DI"), desde a Data de Emissão das Cotas da 1ª Emissão até a data em que o Administrador efetuar a respectiva chamada de capital.
5. **Quantidade de Cotas e valor total da 1ª Emissão:** serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, totalizando até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor da 1ª Emissão") na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, observado o disposto abaixo.
 - 5.1. **Montante mínimo:** caso não seja subscrita quantidade de Cotas suficiente para atingir o montante mínimo da 1ª Emissão, fixado em R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"), a 1ª Emissão será cancelada. Neste caso, o Administrador deverá:
 - (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo.
6. **Subscrição:** por meio da assinatura de cada Compromisso de Investimento e de cada Boletim de Subscrição, o investidor, de forma irrevogável e irretratável, subscreverá Cotas da 1ª Emissão em quantidade equivalente ao valor indicado nos referidos documentos ("Cotas Subscritas" e "Capital Comprometido", respectivamente), obrigando-se, portanto, a integralizar as Cotas Subscritas por meio do aporte no Fundo do valor do Capital Comprometido, na forma descrita no Compromisso de Investimento.
7. **Integralização:** as Cotas subscritas pelo investidor deverão ser integralizadas à vista, Preço de Integralização das Cotas, na medida em que ocorrerem as chamadas de capital para integralização por parte do Administrador, nos termos do Regulamento, do Boletim de Subscrição e dos respectivos Compromissos de Investimento.
 - 7.1. O descumprimento da obrigação de integralizar as Cotas da 1ª Emissão subscritas por cada Cotista nos termos do Regulamento e do Compromisso de Investimento poderá ensejar a

utilização de todas as medidas legais cabíveis para o cumprimento da obrigação ora assumida.

8. **Subscrição mínima:** o valor mínimo inicial de subscrição, por investidor, das cotas da 1ª Emissão, será de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

9. **Público alvo:** investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM 539 (“Investidores Profissionais”), ou seja, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

10. **Destinação dos recursos:** os recursos captados serão destinados à aquisição do Ativo Alvo, nos termos da Política de Investimentos do Fundo, observado o disposto a seguir.

10.1. Com a finalidade de formalizar os termos e condições relativos à compra e venda do Ativo Alvo, o Fundo celebrará com a **Meta Administradora de Bens Ltda. - ME**, inscrita no CNPJ/MF nº 08.763.694/0001-20 (“Vendedora”), o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Condições Gerais” (“Compromisso de Venda e Compra”), cujo o valor de aquisição correspondente ao Preço de Aquisição, conforme tabela abaixo (“Preço de Aquisição”):

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	PREÇO
101	481,28	R\$ 8.553.240,00
102	157,42	R\$ 3.148.400,00
103	310,43	R\$ 6.168.500,00
104	159,18	R\$ 3.183.600,00
105	246,1	R\$ 4.801.100,00
106	204,71	R\$ 4.094.200,00
107	246,1	R\$ 4.801.100,00
108	213,91	R\$ 4.273.800,00
109	438,02	R\$ 8.768.800,00
110	374,01	R\$ 7.487.700,00
201	239,64	R\$ 4.792.800,00
202	148,36	R\$ 2.967.200,00
203	240,38	R\$ 4.807.600,00
204	148,36	R\$ 2.967.200,00
205	185,65	R\$ 3.713.000,00
206	176,26	R\$ 3.525.000,00

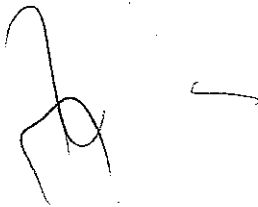
207	185,65	R\$ 3.713.000,00
208	185,65	R\$ 3.713.000,00
209	290,63	R\$ 5.812.600,00
210	254,76	R\$ 5.095.200,00

10.2. O Preço de Aquisição será pago pelo Fundo na forma descrita a seguir:

- (a) **Sinal:** 20% (vinte por cento) do Preço de Aquisição, será pago pelo Fundo à Vendedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de celebração do [Compromisso de Venda e Compra e após concessão do registro de funcionamento do Fundo e do encerramento da Oferta da 1ª Emissão, nos termos do comunicado de encerramento a ser divulgado de acordo com a Instrução CVM 476];
- (b) **Parcelas Mensais:** 60% (sessenta por cento) do Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Vendedora em 28 (vinte e oito) parcelas mensais e consecutivas ao longo da execução da obra do Empreendimento Imobiliário, bem como de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda (“Preço de Aquisição Etapa II”). O Preço de Aquisição Etapa II será atualizado pelo INCC-DI desde a data da celebração do Compromisso de Compra e Venda até a data do pagamento da última parcela do Preço de Aquisição Etapa II ; e
- (c) **Parcela Final:** 20% (vinte por cento) do Preço de Aquisição, atualizado pelo INCC-DI desde a data da celebração do Compromisso de Compra e Venda até a data do pagamento da Parcela Final contra a celebração das Escrituras Definitivas de Compra e Venda do Ativo Alvo.

11. Não será cobrada taxa de ingresso referente à 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

12. Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.



ANEXO III - TRIBUTAÇÃO

23AGO 2015 1152975

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ**I - Tributação da carteira do Fundo:**

1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

2. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

3. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

II - Tributação dos Cotistas do Fundo:

1. Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

1.1. Não obstante o disposto no item II.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e
- (b) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

1.2. Ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o Cotista pessoa física que for detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção prevista no item II.1.1. acima.

1.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, de modo que não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na alínea "(a)" do item II.1.1. e o II.1.2. acima; já quanto à alínea "(b)" do item II.1.1. acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados

auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas descritas neste item II.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

1.4. Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do Fundo poderá ser compensado com o retido do Cotista na proporção de sua participação no Fundo (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, conforme alterada).

2. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

3. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

ANEXO IV - FATORES DE RISCO

I - Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II - Risco Institucional. As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer danos ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III - Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento da sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Profissional, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV - Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das dos imóveis, excluindo despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. 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 Ativos.

V - Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seu objetivo de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativa à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI - Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII - Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

VIII - Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração e Gestão do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X - Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI - Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

XII - Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

XIII - Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XIV - Risco de Construção e de Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco de finalização da construção do Imóvel e a obtenção do respectivo alvará de conclusão de obra ("Habite-se"), bem como após a sua construção o da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XV - Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os imóveis pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVI - Riscos Relacionados a Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figure na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XVII - Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XVIII - Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

XIX - 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.

XX - Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

XXI - Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

XXII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo

ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XXIII - Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

XXIV - Demais Riscos. O Fundo está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
23460 1 152975
ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

Handwritten signature or initials.