



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro

4223243 - 1920185

Custas: R\$
Total 300,64



Enf. 189,81-FETJ 42,07-SPD 20,58-MM 0,00-AC 0,00-FUNDPERJ
9,49-FUNPERJ 9,49-FUNARPEN 7,59
Registrado e digitalizado em 11/04/2019

**REGULAMENTO DO
RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2019.

1



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	11
CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO	11
CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO.....	12
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	12
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	17
CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL, DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS E DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS	31
CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS	39
CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS	40
CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS	45
CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....	46
CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	50
CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO	53
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	55
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	55
CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES	57
CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	57
CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO.....	57
CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO	59
CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	83

2



CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

<u>"1ª Emissão"</u>	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476/09. Os termos e condições da 1ª Emissão estão descritos no artigo 9.6 deste Regulamento.
<u>"Administrador"</u>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
<u>"Agente de Controladoria"</u>	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, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.150.453/0001-20.
<u>"ANBIMA"</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Assembleia Geral"</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária.
<u>"Assembleia Geral Ordinária"</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.
<u>"Assembleia Geral Extraordinária"</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária.
<u>"Ativos"</u>	Os Ativos de Liquidez, os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.



<u>"Ativos Alvo"</u>	(i) Participações Societárias; (ii) outras formas de participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários; (iii) Empreendimentos Imobiliários; e (iv) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.
<u>"Ativos de Liquidez"</u>	Ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) regulados pela Instrução CVM n.º 555/14; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDB; e (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.
<u>"B3"</u>	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.
<u>"BACEN"</u>	Banco Central do Brasil.
<u>"Carteira"</u>	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos.
<u>"CDB"</u>	Certificado de Depósito Bancário.
<u>"Chamada de Capital"</u>	Cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo.
<u>"CMN"</u>	Conselho Monetário Nacional.
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos, em vigor na data deste Regulamento.
<u>"Comitê de Investimentos"</u>	O Comitê de Investimentos do Fundo, formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Consultor



	Imobiliário, e 2 (dois) membro indicados pelo Gestor, com as atribuições descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
<u>"Compromisso de Investimento"</u>	Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas, celebrado entre o Fundo e os Cotistas.
<u>"Conflito de Interesses"</u>	Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador; entre o Fundo e o Gestor; entre o Fundo e os cotistas em geral que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e os Parceiros; entre o Fundo e os representantes de Cotistas; e entre o Fundo e o Consultor Imobiliário; dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, as pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Consultor Imobiliário"</u>	RB Capital Realty Ltda., sociedade limitada com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de



	São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50.
<u>“Contrato de Consultoria”</u>	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	O contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor até a data da primeira subscrição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
<u>“Coordenador Líder”</u>	É a instituição contratada, pelo Fundo, para coordenar a distribuição de Cotas, sem prejuízo da contratação e/ou subcontratação de outros distribuidores.
<u>“Cotas”</u>	As cotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
<u>“Cotista”</u>	O titular de Cotas.
<u>“Critérios de Elegibilidade”</u>	Os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas e os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários quando referidos em conjunto.
<u>“Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas”</u>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para o investimento nas Sociedades Investidas, conforme descritos no Capítulo V deste Regulamento. O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.
<u>“Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários”</u>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização de investimentos diretos ou indiretos pelas Sociedades Investidas Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no Capítulo V deste Regulamento. O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.
<u>“Custodiante”</u>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.484, de 27 de dezembro de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<u>“Data de Apuração”</u>	A data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na Carteira do Fundo para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortização aos Cotistas.



	As apurações ocorrerão no último Dia Útil de cada mês.
<u>"Data de Emissão"</u>	A data em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas do Fundo.
<u>"Decreto n.º 6.306/07"</u>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>"Dia Útil"</u>	Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.
<u>"Empreendimentos Imobiliários"</u>	Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial objeto de investimento pelo Fundo, os quais terão por objeto o desenvolvimento, a aquisição e/ou incorporação de Imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta e/ou indiretamente pelo Fundo, através das Sociedades Investidas, para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos imobiliários.
<u>"Eventos de Liquidação"</u>	Quaisquer dos eventos listados no artigo 12.1 deste Regulamento.
<u>"Formulário Eletrônico"</u>	O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08, a ser elaborado em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social.
<u>"Fundo"</u>	O RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<u>"Gestor"</u>	A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º Andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09.
<u>"IBGE"</u>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"Imóveis"</u>	Os Imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.
<u>"Índice de Inflação"</u>	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado



	INCC-M, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC-M seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado pelos incorporadores.
<u>"Instituição(ões) Financeira(s) Autorizada(s)"</u>	Instituições financeiras, a serem escolhidas de comum acordo entre o Gestor e o Administrador. As seguintes instituições financeiras estão previamente aprovadas (i) Itau Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Citibank S.A.; (iv) Banco do Brasil S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) Banco Santander (Brasil) S.A.; (vii) Banco Votorantim S.A.; (viii) Banco ABC Brasil S.A.; e (ix) Banco Safra S.A.
<u>"Instrução CVM n.º 472/08"</u>	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM n.º 476/09"</u>	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM n.º 539/13"</u>	A Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM n.º 555/14"</u>	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>"Investidores Profissionais"</u>	São os investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
<u>"Investidores Qualificados"</u> :	São os investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
<u>"IOF/Câmbio"</u>	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros.
<u>"IOF/Títulos"</u>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>"Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação"</u>	Jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
<u>"Laudo de Avaliação"</u>	O laudo de avaliação dos Imóveis, bens e direitos objetos de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.
<u>"LCI"</u>	Letra de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2014, conforme alterada.



<u>"Lei n.º 4.591/64"</u>	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
<u>"Lei n.º 8.668/93"</u>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>"Lei n.º 11.033/04"</u>	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"LH"</u>	Letra Hipotecária, emitida nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<u>"Minha Casa Minha Vida"</u>	O programa habitacional Minha Casa Minha Vida, criado pelo Governo Federal, nos termos da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.
<u>"Outros Ativos"</u>	Ativos vinculados a empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do art. 45 da Instrução CVM n.º 472/08.
<u>"Parceiros"</u>	Os sócios das Sociedades Investidas, se for o caso, e/ou investidores, incorporadores, construtores, consultores e/ou desenvolvedores dos Empreendimentos Imobiliários, a serem previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos.
<u>"Participações Societárias"</u>	A participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>"Período de Investimento"</u>	Período equivalente ao período previsto no artigo 5.2.1 deste Regulamento, observado o disposto no Capítulo V deste Regulamento.
<u>"Pessoas Ligadas"</u>	Serão consideradas Pessoas Ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, representante de Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.



	Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou representante de Cotistas.
<u>"Prazo de Duração"</u>	Prazo de duração do Fundo de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor.
<u>"Preço de Emissão"</u>	O preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>"Preço de Integralização"</u>	O preço de integralização de cada Cota da 1ª Emissão, que obedecerá o disposto no artigo 9.5.4, abaixo.
<u>"Princípio da Equalização"</u>	Significa o princípio por meio do qual todos os Cotistas que subscreverem cotas do Fundo após a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas estarão obrigados a integralizar Cotas à vista na mesma proporção de integralização dos demais cotistas do Fundo que tiverem subscrito cotas em datas anteriores, de modo que a proporção da integralização das cotas subscritas por todos os cotistas se equalize.
<u>"Regulamento"</u>	Este regulamento do Fundo.
<u>"Remuneração Base"</u>	O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis) sobre o Preço de Integralização das Cotas, atualizado pela variação positiva do Índice de Inflação, acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração.
<u>"Remuneração do Gestor"</u>	A parcela da Taxa de Administração devida pela gestão da Carteira, calculada e paga ao Gestor nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
<u>"Resolução CMN n.º 4.373/14"</u>	A resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
<u>"SFH"</u>	O Sistema Financeiro de Habitação.
<u>"Sociedades Investidas"</u>	A(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações, cotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social: (i) a aquisição



	de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários. Em caso de aquisição indireta, por meio de Sociedade Investida constituída como sociedade por ações de capital fechado ou sociedade limitada, o Fundo poderá participar de consórcios ou sociedades em conta de participação, de que tenham como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários.
<u>"Taxa de Administração"</u>	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia, controladoria de ativos e escrituração das Cotas do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
<u>"Taxa de Ingresso"</u>	A taxa devida pelos Cotista, nos termos do artigo 11.9, abaixo.
<u>"Taxa de Performance"</u>	Taxa de sucesso devida ao Gestor, calculada de acordo com o disposto no Capítulo XI deste Regulamento.
<u>"Termo de Adesão"</u>	O "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco", a ser assinado por cada Cotista no ato de subscrição das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

2.1. O Fundo, denominado **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. O prazo do Fundo é o Prazo de Duração, conforme definido neste Regulamento.

2.3. O Patrimônio Líquido do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO



3.1. O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definidos pelo artigo 9º-B da Instrução CVM n.º 539/14.

3.2. Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 472/08, o Fundo poderá dispensar: (i) a elaboração de prospecto; e (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1. O objetivo do Fundo é gerar retorno aos Cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em Ativos.

4.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Agentes de Controladoria, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimentos, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento no Capítulo XIX.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

5.1. A Carteira poderá ser composta pelos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento:

- (i) Ativos Alvo;
- (ii) Ativos de Liquidez; e
- (iii) Outros Ativos.

Ativos Alvo

5.2. O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, observadas as disposições deste Capítulo, em especial dos artigos 5.2.1, 5.2.2 e 5.8 deste Regulamento.



5.2.1. O Período de Investimento do Fundo, observada sua Política de Investimento e o limite estabelecido no artigo 5.2 supra será de 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira data de integralização das Cotas da 1ª Emissão.

5.2.2. Para o fim de verificação do percentual estabelecido no artigo 5.2 deste Regulamento, deverão ser somados aos Ativos Alvo os seguintes valores, ainda que investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez:

- (i) destinados ao pagamento de despesas do Fundo desde que limitado a 5% (cinco) do Patrimônio Líquido;
- (ii) decorrentes de operações de desinvestimento: enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido, conforme aplicável;
- (iii) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia junto a instituições financeiras oficiais, conforme aplicável;
- (iv) decorrentes de Chamadas de Capital e ainda não alocados nos Ativos Alvo; e
- (v) já comprometidos em Empreendimentos Imobiliários contratados.

5.3. A diversificação do Patrimônio Líquido do Fundo será definida pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 555/14 e ao Administrador e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas na referida Instrução, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

5.3.1. Conforme disposto neste Regulamento, entende-se por Ativos Alvo (i) as Participações Societárias que sejam de titularidade do Fundo, (ii) outras formas de participações detidas diretamente e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, através das Sociedades Investidas, (iii) os Empreendimentos Imobiliários e (iii) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.

5.3.2. O investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, segundo os quais referidas sociedades devem:



(i) caso destinadas a investimento direto pelo Fundo, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(ii) caso destinadas a investimento indireto pelo Fundo, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no inciso (i) acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(iii) serem controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou contar com participação de representantes do Fundo na composição da diretoria da Sociedade Investida; e

(iv) ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

5.3.3. O Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo e, portanto, o Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer empresa ligada ao Gestor, façam parte da diretoria, conselhos de administração, consultivo ou fiscal.

5.3.4. A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas serão de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação pelo Gestor ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no artigo 6.4 deste Regulamento.

5.4. Os Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de investimento direto e/ou indireto por parte do Fundo e/ou direto ou indireto por parte das Sociedades Investidas deverão observar cumulativamente os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, a seguir descritos:

(i) Concentração Regional: Os Empreendimentos Imobiliários deverão ser localizados exclusivamente na Cidade de São Paulo;

(ii) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: O investimento total em um único Empreendimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo não deverá exceder o montante de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) alocado em um único projeto;

(iii) Exposição dos Incorporadores: O Fundo não poderá ter mais do que 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido exposto contra um mesmo incorporador Para fins do disposto



neste inciso, a "exposição" do Fundo contra um incorporador é apurada pela somatória da exposição do Fundo contra o respectivo incorporador em cada Empreendimento Imobiliário no qual o incorporador detenha participação. Por sua vez, a exposição do Fundo contra cada incorporador em cada Empreendimento Imobiliário é apurada pelo produto entre (x) o montante que o Fundo investiu e ainda tem expectativa de investir no Empreendimento Imobiliário, de acordo com os compromissos firmados no âmbito do desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário; e (y) a razão entre a participação do incorporador contra o qual o Fundo está exposto no Empreendimento Imobiliário e a participação da totalidade dos Parceiros no mesmo Empreendimento Imobiliário; e

(iv) Co-investimento RB Capital: Os Ativos Alvo deverão ser objeto de co-investimento pelo Gestor, por si próprio ou por meio de uma Pessoa Ligada, no montante equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total a ser investido pelo Fundo, exclusivamente quando o Gestor decidir pela modalidade de co-investimento direto, prevista pela alínea (b) do artigo 5.6 deste Regulamento.

5.4.1. A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários será de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no artigo 6.4 deste Regulamento.

Outros Ativos e Ativos de Liquidez

5.5. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não for investida nos Ativos Alvo será alocada em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez.

Disposições Gerais

5.6. O Gestor deverá, obrigatoriamente, por si próprio ou por meio de Pessoa Ligada, co-investir nos Ativos Alvo junto ao Fundo no montante equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total investido pelo Fundo em cada Ativo Alvo. Tal co-investimento poderá ser realizado, a exclusivo critério do Gestor, por meio de: (a) integralizações de Cotas do Fundo; ou (b) investimento direto em cada Ativo Alvo, observado o previsto pelo inciso (iv) do artigo 5.4 deste Regulamento.

5.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os membros do Comitê de Investimentos, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da Carteira ou por eventuais



prejuízos sofridos pelos Cotistas.

5.8. Observado o previsto no artigo 5.3 deste Regulamento, o Fundo investirá nos Ativos Alvo, bem como poderá adquirir Outros Ativos e Ativos de Liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo V, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste artigo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos Imóveis pelas empresas contratadas pelas Sociedades Investidas para este fim.

5.9. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

5.10. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

5.11. Os Parceiros poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, nos termos da regulamentação específica, adquirir Cotas até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

5.12. Os Imóveis, bens e direitos a serem adquiridos indiretamente pelo Fundo, através dos Ativos Alvo, deverão ser objeto de Laudo de Avaliação a ser realizado periodicamente, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

5.13. A política de investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

5.14. O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em Empreendimentos Imobiliários e/ou Imóveis gravados com ônus reais.

5.15. Conforme disposto nos Capítulos XVI e XIX deste Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos com Conflito de Interesses, cujo investimento será devidamente aprovado por Assembleia Geral prévia e específica, nos termos dos Capítulos VII e XVI deste Regulamento e da regulamentação em vigor.



5.16. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Administração

6.1. O Fundo será administrado pelo Administrador e a gestão da Carteira será realizada pelo Gestor.

6.2. O Administrador também prestará os serviços de escrituração e custódia, sendo que poderá contratar terceiros para prestar estes e outros serviços, sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, hipótese na qual os custos com tais contratações serão deduzidos da Taxa de Administração.

6.2.1. O Administrador contratou, em nome do Fundo, o Agente de Controladoria para a prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo.

6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor e do Consultor Imobiliário, bem como da constituição do Comitê de Investimentos, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos da Carteira.

6.3.1. Sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários que venham a ser integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo Patrimônio Líquido 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 quaisquer ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros das Cotas, dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao Patrimônio Líquido do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) deste artigo 6.3.1 até o término do procedimento;

(iv) sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor, conforme previsto no inciso (ii) do artigo 6.5 deste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas com propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIII deste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;

(x) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo as ressalvas de que trata o



artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08;

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da Carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso;

(xiii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo;

(xiv) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição de Cotas do Fundo;

(b) consultoria especializada, desempenhada pelo Consultor Imobiliário, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens imóveis e direitos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;

(c) empresa especializada, conforme aplicável, nos termos do inciso III do artigo 31 da Instrução CVM n.º 472/08; e

(d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, conforme aplicável;

(xv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 472/08;

(xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias,



praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

- (xx) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (xxi) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xxii) transigir em nome do Fundo;
- (xxiii) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xxiv) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xxv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observado o estabelecido no artigo 8.1.1 deste Regulamento;
- (xxvi) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxvii) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxviii) contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, conforme orientação do Consultor Imobiliário;
- (xxix) acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade do Fundo, mediante a análise das informações a serem enviadas pelo Gestor, nos termos do inciso (xviii) do artigo 6.5 deste Regulamento;
- (xxx) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
- (xxxi) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento; e
- (xxxii) colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o



Formulário Eletrônico.

6.3.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Gestão

6.4. O Gestor será responsável pela aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos e será totalmente responsável pelo cumprimento do disposto na Política de Investimento deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

6.4.1. O Gestor deverá comprovar ao Administrador o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, das regras para investimento, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data que o Administrador tenha solicitado tal comprovação ou em prazo inferior se assim determinado pela regulamentação aplicável ou por autoridade competente.

6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

- (i) desenvolver projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Alvo em conjunto com o Consultor Imobiliário e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo, podendo, inclusive, somente quando outorgado pelo Administrador por meio de instrumento específico para tal fim, assinar em nome do Fundo, instrumentos de compra e venda, de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimento do Fundo;
- (iii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;



- (iv) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- (v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vi) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos, conforme aplicável;
- (viii) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos, conforme aplicável, de acordo com a recomendação do Consultor Imobiliário e a prévia deliberação do Comitê de Investimentos, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Empreendimentos Imobiliários e de quaisquer outros bens imóveis que vierem a integrar a Carteira do Fundo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária destes, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor;
- (ix) orientar o Fundo com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos;
- (x) decidir livremente sobre os investimentos do Fundo nos Ativos, observada a política de investimento descrita neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com poderes para adquirir e alienar os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (xi) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, de acordo com sua Política de Investimento;
- (xii) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (xiii) deliberar sobre a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;
- (xiv) deliberar sobre a redução parcial do capital social das Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos, sendo vedada a redução de capital das Sociedades Investidas com a entrega de bens imóveis ao Fundo;
- (xv) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega



de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de resgate de Cotas de que trata o artigo 9.11 deste Regulamento;

(xvi) deliberar sobre a amortização de Cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

(xvii) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;

(xviii) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade do Fundo;

(xix) observar e validar os Critérios de Elegibilidade conforme prevê os artigos 5.3.4 e 5.4.1 deste Regulamento, bem como as regras para investimento e os limites de aplicação por emissor e por modalidade previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;

(xx) elaborar e disponibilizar ao Administrador o Formulário Eletrônico;

(xxi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo e exercer a política de voto do Fundo de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado neste endereço: <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico "Informações Regulatórias", depois clicar em "Política de Voto");

(xxii) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(xxiii) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xxiv) auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xxv) atender às comunicações feitas pelo Administrador caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo nos termos do seu Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.

6.5.1. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da Carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.



6.5.2. O Gestor obriga-se a manter em seu quadro de executivos, pelo Prazo de Duração, atuando nas atividades de gestão do Fundo, com envolvimento nos processos de identificação, análise e seleção dos Ativos, bem como no acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários e demais atividades relacionadas ao cumprimento da Política de Investimento do Fundo e dos Critérios de Elegibilidade, o Sr. Régis Dall' Agnese, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1048976912 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 895.514.000-20 ("Pessoa Chave"). No caso de um eventual desligamento da Pessoa Chave, por qualquer motivo, incluindo mas não limitado a: (i) demissão voluntária; (ii) demissão involuntária, com ou sem justa causa; (iii) falecimento ou doença; ou (iv) força maior, o Gestor comunicará imediatamente ao Administrador, que convocará uma Assembleia Geral em até 90 (noventa) dias contados da referida comunicação, na qual deverá ser deliberada a aprovação, por maioria simples, da substituição da Pessoa Chave por pessoa a ser indicada pelo Gestor com qualificações similares às da Pessoa Chave, a fim de assegurar o nível dos serviços até então prestados pelo Gestor.

6.5.3. Caso a Assembleia Geral não aprove o substituto indicado pelo Gestor para a Pessoa Chave, o Gestor terá o direito de realizar uma segunda indicação para a posição em aberto, desde que a indicação do novo substituto seja realizada em até 60 (sessenta) dias contados da data de reprovação do substituto indicado anteriormente. Tal segunda indicação será deliberada, também em Assembleia Geral, a ser convocada novamente pelo Administrador e seguindo o mesmo prazo e quórum previstos no artigo 6.5.2 deste Regulamento.

6.5.3.1. Caso a Assembleia Geral reprove o segundo substituto para Pessoa Chave indicado pelo Gestor nos termos do artigo 6.5.3 acima, o Gestor deverá contratar, às suas expensas uma empresa especializada em recrutamento de executivos de sólida reputação e renome no Brasil (*Head Hunter*), que terá até 60 (sessenta) dias, contados da data da segunda reprovação, para indicar 3 (três) candidatos para a posição em aberto, que apresentem requisitos e qualificação desejáveis para a atividade, dentre os quais o Gestor, ao seu exclusivo critério, escolherá o substituto à Pessoa Chave, providenciando a sua contratação e alocação para o Fundo. O substituto escolhido pelo Gestor nos termos deste artigo, não estará sujeito à aprovação prévia pela Assembleia Geral.

6.5.4. Caso a substituição da Pessoa Chave ocorra durante o Período de Investimento, conforme definido no artigo 5.2.1 deste Regulamento, a realização de novos investimentos pelo substituto deverá ser autorizada pelos Cotistas, mediante aprovação por maioria simples em Assembleia Geral, lhe sendo atribuída, em qualquer caso, a gestão dos investimentos realizados anteriormente à substituição.

6.5.5. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da Carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador



outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

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. A POLÍTICA DE VOTO DO GESTOR PODE SER CONSULTADA EM http://www.rbcapitalam.com/docs/RB_CAPITALAM_Politica_Votos_Assembleia_2018.pdf

6.6. As deliberações do Comitê de Investimentos e as recomendações do Consultor Imobiliário não eximem o Gestor do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Consultoria Especializada

6.7. O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e do Contrato de Consultoria.

6.8. Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- (ii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo para o Fundo, em conjunto com o Gestor, e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (iii) orientar o Gestor com relação à alienação, permuta e aquisição de Ativos Alvo integrantes da Carteira, conforme os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- (iv) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;

25



- (v) acompanhar, administrar e explorar os Empreendimentos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (vi) indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;
- (vii) disponibilizar ao Administrador relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;
- (viii) preparar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, que conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;
- (ix) exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Cotistas; e
- (x) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

6.9. O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 7.1 deste Regulamento.

Vedações

6.10. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas



operações praticadas pelo Fundo;

- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas ou ações de emissão do próprio Administrador ou Gestor;
- (vii) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (viii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamada de capital;
- (ix) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (x) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (xi) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, sem prejuízo do disposto no artigo 5.14 deste Regulamento e de as Sociedades Investidas poderem constituir ônus sobre seus ativos;
- (xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) 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, conforme o caso;
- (xiv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.10.1. A vedação prevista no artigo 6.10, inciso (xi), deste Regulamento não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido do Fundo.



6.10.2. As disposições previstas no inciso (x) do artigo 6.10 deste Regulamento serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.10.3. 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.

6.10.4. É vedado, ainda, ao Administrador:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Propriedade Fiduciária de Bens Imóveis

6.11. Os Empreendimentos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, no exercício dos serviços por ele prestados na forma deste Regulamento, exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

6.11.1. No instrumento de aquisição de Empreendimentos Imobiliários e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no artigo 6.3.1, inciso (i), deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido do Fundo.

6.11.2. Os Empreendimentos Imobiliários e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como



seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

6.11.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Empreendimentos Imobiliários ou sobre quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.12. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Empreendimentos Imobiliários, ou a quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Substituição do Administrador e/ou Gestor

6.13. O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

6.13.1. A destituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VII deste Regulamento.

6.14. Na hipótese de descredenciamento pela CVM, esta deverá nomear Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, temporário até a eleição de nova instituição.

6.15. O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, (i) na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.15.1 deste Regulamento, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento; e (ii) na hipótese de renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor receber a (a) Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, de forma *pro rata die*, se necessário; e (b) a Taxa de Performance calculada e paga nos termos deste Regulamento.



6.15.1. Caso as Assembleias Gerais de que trata o artigo 6.10.1 deste Regulamento (i) não nomeiem instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtenham quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral sendo que se for realizada consulta formal, esse prazo deve ser contado após o término do prazo para resposta da consulta formal.

6.15.2. Aplicam-se ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, no que couberem, as regras de substituição e renúncia do Administrador e do Gestor.

6.15.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o artigo 6.15 deste Regulamento, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.15.4. A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.16. Além das hipóteses de renúncia descritas nos artigos acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo VII abaixo). O Gestor, por sua vez, poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

6.16.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN 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 do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

6.16.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.16.3. Na hipótese de renúncia às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, o Administrador arcará com os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio



Líquido do Fundo.

6.16.4. O Administrador e o Gestor, conforme o caso, permanecerão no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

6.16.5. Aplicam-se ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, no que couber, o disposto sobre substituição e renúncia à prestação de serviço ao Fundo.

6.16.6. A ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.16.7. A sucessão da propriedade fiduciária de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL, DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS E DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Assembleia Geral

7.1. Observado o disposto nos artigos 7.2 a 7.10 deste Regulamento, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) deliberar sobre a emissão de novas Cotas em montante superior ao previsto pelo artigo 8.1.1 deste Regulamento;



- (vi) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- (x) eleger e destituir os representantes dos Cotistas de que trata o artigo 7.8 deste Regulamento e o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixar sua remuneração, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) deliberar sobre a aprovação de atos, pelo Fundo, que envolvam Conflito de Interesses;
- (xii) deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo, na hipótese de ocorrência de um Evento de Liquidação;
- (xiii) aprovar proposta do Gestor sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas de que trata o artigo 9.11 deste Regulamento;
- (xiv) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (xv) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Ingresso, nos termos do Capítulo XI deste Regulamento e da regulamentação em vigor; e
- (xvi) deliberar sobre a instalação e dissolução do Comitê de Investimentos.

7.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares.

7.2. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.



7.2.1. Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

7.2.1.1. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas na página por ele mantida na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

7.2.1.2. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas as demonstrações financeiras do Fundo, o Relatório de Gestão, o parecer do auditor independente e o Formulário Eletrônico, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

7.2.1.3. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas o edital de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

7.2.1.4. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 26 da Instrução CVM n.º 472/08 e às informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.

7.2.2. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 deste Regulamento, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, 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.



7.3.1. O pedido de que trata o artigo 7.3 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.

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

7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que: (i) na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso; e/ou (ii) os Cotistas que tenham subscrito Cotas no Fundo.

7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

7.6. As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, respeitados os prazos as regras de convocação previstas nos artigos 7.1 a 7.4 deste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de até 30 (trinta) dias para matérias de competência de Assembleia Geral Ordinária e até 15 (quinze) dias para matérias de competência de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à instituição intermediária o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas.

7.6.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral de Cotistas.

7.7. Ressalvado o disposto no artigo 7.7.1 deste Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

7.7.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (xi), (xiv) e (xv) do artigo 7.1 deste Regulamento serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem)



Cotistas; ou

- (ii) metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Representantes de Cotistas

7.8. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger até 3 (três) representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, cujo mandato será equivalente a 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e (vi) não esteja 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

7.8.1. Os representantes dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função.

7.8.2. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

7.8.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

7.8.4. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.8.5. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:



- (i) fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à 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: descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; despesas incorridas no exercício de suas atividades; e opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

7.8.6. O mandato dos representantes dos Cotistas se encerra na Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua eleição, permitida a reeleição.

7.8.7. Os representantes dos Cotistas em exercício devem comparecer às Assembleias Gerais, bem como responder aos pedidos de informação formulados pelos Cotistas.

Comitê de Investimentos

7.9. O Comitê de Investimentos será composto por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro eleito pelo Consultor Imobiliário e 2 (dois) membros eleitos pelo Gestor, devendo ser formado por pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário.

7.9.1. Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, podendo, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.



7.9.2. São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) discutir metas e diretrizes de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Alvo; e
- (ii) deliberar sobre os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Alvo, conforme submetidos à apreciação do Comitê de Investimentos pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, regulando as seguintes matérias, dentre outras:
 - (a) aquisição, alienação e permuta dos Ativos Alvo;
 - (b) emissão de ações, quotas e outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas;
 - (c) redução do capital social das Sociedades Investidas;
 - (d) despesas relativas à viabilização ou otimização dos investimentos do Fundo em Ativos Alvo;
 - (e) determinação de auditor independente que realizará a auditoria das Sociedades Investidas;
 - (f) definição de Empreendimentos Imobiliários a serem investidos; e
 - (g) aprovação de Parceiros.

7.9.3. O Comitê de Investimentos se reunirá mediante convocação por escrito enviada pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail) com confirmação de leitura, sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

7.9.4. Os membros do Comitê de Investimentos não serão remunerados pelo Fundo.

7.9.5. O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente ou através de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.



7.9.6. As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com a presença de todos os membros. Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão fundamentadas e tomadas em reunião por maioria simples de votos dos membros presentes.

7.9.7. Terão qualidade para comparecer e votar nas reuniões do Comitê de Investimentos os seus membros, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos. Na hipótese de exercício do direito de voto por meio de procuradores legalmente constituídos, os respectivos instrumentos de mandato, devidamente formalizados em observância à legislação vigente, deverão prever orientação específica acerca dos votos a serem proferidos com relação a cada uma das matérias a serem apreciadas pelo Comitê de Investimentos.

7.9.8. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas pelos membros eleitos pelo Gestor, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes, cabendo ao Administrador arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos até o encerramento do Fundo.

7.9.9. A existência do Comitê de Investimentos não exime o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou o Custodiante de suas responsabilidades sobre as operações da Carteira.

7.9.10. Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar imediatamente ao Administrador, e este deverá informar aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que receber a informação do membro do Comitê de Investimentos, qualquer situação que coloque o respectivo membro do Comitê de Investimentos, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

Disposições Gerais

7.10. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

7.11. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Pessoas Ligadas; (ii) o Gestor e suas Pessoas Ligadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

7.11.1. Não se aplica a vedação prevista no artigo 7.11 deste Regulamento, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do artigo 7.11 deste Regulamento; (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 em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

7.12. Poderá o Administrador encaminhar, mediante correspondência ou anúncio publicado, pedido de procuração que 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.

7.12.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do artigo 7.12 deste Regulamento.

7.12.2. Ao receber a solicitação de que trata o artigo 7.12.1 deste Regulamento, o Administrador 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.

7.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento.

8.1.1. Emissões de novas Cotas, após a 1ª Emissão de Cotas, poderão ser realizadas pelo Administrador, nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM nº 472/08, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, desde que sejam emitidas até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas e/ou até o valor total de emissão de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), mediante autorização e instrução do Comitê de



Investimentos, em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos atuais Cotistas.

8.1.2. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio Líquido do Fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

8.1.2.1. Na hipótese do artigo 8.1.2 deste Regulamento, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

8.1.2.2. Caso o valor mínimo referido no artigo 8.1.2.1 deste Regulamento não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando da 1ª Emissão, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i) deste artigo 8.1.2.2.

8.1.3. Na hipótese de novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas na data da Assembleia Geral que deliberar pela emissão, ou na data da divulgação do fato relevante, pelo Administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.3.1. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no prazo descrito no artigo 8.1.3 deste Regulamento, diretamente através dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do escriturador, e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária da B3.

8.1.3.2. Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

8.1.4. O ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Escriturador em conta de



depósito em nome de seus titulares.

9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

9.1.3. Independente da data de integralização, as Cotas do Fundo integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Valor das Cotas

9.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

Direitos de Voto

9.3. Todas as Cotas subscritas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no artigo 7.11 deste Regulamento.

Distribuição de Cotas

9.4. As Cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.

9.4.1. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas de Cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XV deste Regulamento.

Subscrição e Integralização das Cotas

9.5. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) Assinará o Compromisso de Investimento;
- (ii) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta;
- (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

41



(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento.

9.5.1. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas.

9.5.2. Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas.

9.5.3. A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no ato da aprovação da emissão das Cotas.

9.5.4. O preço de integralização de cada Cota é equivalente ao Preço de Emissão, corrigido pelo Índice de Inflação acumulado calculado *pro rata die* desde a primeira data de integralização de cotas até a efetiva data da integralização, nos termos do Compromisso de Investimento, observado o Princípio da Equalização

9.5.4. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (ii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A forma de integralização das Cotas será estabelecida no Compromisso de Investimento.

9.5.5. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometem-se a cumprir com o disposto nos artigos acima e nos respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos artigos acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no artigo 9.5.6 deste Regulamento.

9.5.6. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo Compromissos de Investimento, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo Compromissos de Investimento, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.



9.6. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R\$1.000,00 (um mil reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de 40.000 (quarenta mil) Cotas, que totalizam R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

9.6.1. Os Investidores que subscreverem a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, desde já anuem e concordam que, uma vez atingido o montante mínimo de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), conforme definido no artigo 9.6 acima, o Gestor poderá utilizar estes recursos para aquisição de Ativos, nos termos dispostos na Política de Investimento do Fundo, independentemente encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

9.6.2. Para fins do estabelecido no item 9.6.1 supra, as subscrições não poderão ser condicionadas ao atendimento do volume total da oferta ou a qualquer volume superior ao montante mínimo estabelecido no Regulamento.

9.6.3. A 1ª Emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação e nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

9.6.4. No âmbito da 1ª Emissão (i) somente será permitida a procura, pelo Coordenador Líder, de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais; e (ii) as Cotas somente poderão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM n.º 476.

9.6.5. No ato de subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando a respectiva condição de Investidor Profissional e de que está ciente e declara que, entre outras coisas: (i) a oferta não foi registrada perante a CVM e poderá ser registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para base dados; (ii) as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476/09 e neste Regulamento; e (iii) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e aos riscos do investimento nas Cotas.

9.6.6. As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição de Cotas, de acordo com o disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM n.º 476/09.

9.7. As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão totalmente subscritas pelos Cotistas pelo Preço de Emissão, e serão integralizadas por meio de Chamadas de Capital, que somente poderão ocorrer

43



durante o Período de Investimento, conforme realizadas pelo Administrador nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

9.7.1. O prazo para a realização de Chamadas de Capital será equivalente ao Período de Investimento. Após esse prazo, somente serão admitidas Chamadas de Capital para o pagamento de encargos do Fundo, nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados pelos Cotistas, limitadas ao valor do capital comprometido individual de cada Cotista.

9.8. Os valores objeto dos Compromissos de Investimento deverão ser aportados ao Fundo pelos Cotistas na medida em que tais valores sejam necessários para (i) a realização de investimentos pelo Fundo em Ativos, na forma disciplinada neste Regulamento, ou (ii) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo.

9.8.1. Mediante instruções do Gestor, o Administrador notificará os Cotistas para que realizem a integralização das Cotas conforme orientações constantes dos Compromissos de Investimento.

9.8.2. A notificação de integralização deverá ser enviada ao Cotista por meio de carta ou correio eletrônico, e deverá especificar o montante a ser integralizado pelo Cotista, a data em que o aporte deverá ser realizado e quaisquer instruções adicionais para realização do aporte.

9.8.3. A partir da assinatura do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento.

Amortização de Cotas

9.9. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto a seguir e no Capítulo X abaixo.

9.10. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, no 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.10.1. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à Data de Apuração levando-se em consideração o disposto no artigo 9.10 deste Regulamento.

9.10.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.



9.10.3. As Cotas serão negociadas ex amortização no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

9.10.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.11. Ao final do Prazo de Duração do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo, observado, se aplicável, o disposto no artigo 12.5 deste Regulamento.

Resgate das Cotas

9.12. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo ao final do Prazo de Duração ou na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

Negociação das Cotas

9.13. As Cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007.

9.14. Não será permitida a negociação no mercado secundário de Cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que a qualificação dos investidores nos termos da Instrução CVM 555 e da Instrução CVM 539. O Administrador não é responsável pela verificação de que trata este artigo.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

10.1. Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95%



(noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

10.3. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis.

10.3.1. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

10.4. Os Cotistas farão jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) Dias Úteis após cada Data de Apuração, durante o Prazo de Duração do Fundo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto neste Regulamento e sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

10.4.1. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.4.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

10.4.3. As Cotas deverão ser negociadas ex rendimentos no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração

11.1. Será devida pelo Fundo a Taxa de Administração, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, Gestor, do Agente de Controladoria e do Consultor Imobiliário, equivalente a 2,00% (dois por cento) à razão de 1/12 avos incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o



volume financeiro das cotas de emissão do Fundo, conforme descrito nos artigos abaixo.

11.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por Dia Útil, e será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido no último dia do mês em que ocorrer a integralização das Cotas e os demais pagamentos no último dia dos meses subsequentes. O Fundo poderá pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos prestadores de serviços.

Remuneração do Administrador

11.3. A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o **Patrimônio Líquido** caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o **valor de mercado** do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

11.3.1. O valor mínimo da remuneração do Administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) mensais.

11.3.2. O Administrador fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de **escrituração** equivalente a R\$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) mensais.

11.3.3. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral será devida ao Administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Administrador, de relatório de horas enviado aos Cotistas.

11.3.4. Os valores pagos a título de remuneração do Administrador serão deduzidos da Taxa de Administração prevista no artigo 11.1 deste Regulamento.

Remuneração do Custodiante

11.4. A remuneração do Custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o **Patrimônio Líquido** caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado;



ou (ii) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o **valor de mercado** do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

11.4.1. O valor mínimo da remuneração do Custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

11.4.2. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.4.1 deste Regulamento, a remuneração do Custodiante será acrescida de (i) R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada (a) Participação Societária, ou (b) outras formas de participações detidas direta e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários adicional à primeira; e/ou R\$50,00 (cinquenta reais) mensais por cada Empreendimento Imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitada ao valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais).

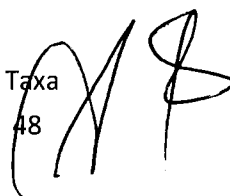
11.4.3. Os valores pagos a título de remuneração do Custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo, na forma do inciso (x) do artigo 15.1 deste Regulamento.

Remuneração do Agente de Controladoria

11.4.4. A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

11.4.5. O valor mínimo da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais).

11.4.6. Os valores pagos a título de remuneração do Agente de Controladoria serão deduzidos da Taxa

48 



de Administração prevista no artigo 11.1 deste Regulamento.

Remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário

11.5. A remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços descritos neste Regulamento, corresponderá a Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador, do Agente de Controladoria e do Custodiante, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada.

Da Correção monetária e do gross-up dos impostos

11.6. Serão acrescidos mensalmente às remunerações previstas neste capítulo os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

11.6.1. Os montantes de valores em reais previstos nos itens 11.1.1, 11.3.1, 11.3.2. e 11.4.1 acima, serão atualizados pela variação positiva do IGP-M anualmente a contar de 1º (primeiro) de setembro de 2017.

Taxa de Performance

11.7. Além da remuneração do Gestor, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização de cada amortização de Cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

(i) observado o disposto no artigo 11.7.1 deste Regulamento, até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Integralização das Cotas acrescido da Remuneração Base, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e

(ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Gestor a título de pagamento de Taxa de Performance.

11.7.1. Para fins do disposto no inciso (i) do artigo 11.7 deste Regulamento, quaisquer valores pagos aos Cotistas a título de amortização de suas Cotas e distribuição de rendimentos, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela Remuneração Base, desde a data do seu efetivo



pagamento aos Cotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

11.7.2. A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos Alvo que façam parte do Patrimônio Líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor, i.e., caso os Ativos Alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido no momento da amortização de Cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o Gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da Taxa de Performance.

Taxa de Ingresso

11.8. Será cobrada uma Taxa de Ingresso de cada Cotista, calculada nos termos a seguir, sendo certo que o cálculo a Taxa de Ingresso será realizado na data da subscrição de Cotas pelo Investidor e o pagamento irá ocorrer na data em que ocorrer a integralização das Cotas pelo Investidor:

$$Ti = [(1 + Tx)^{(N/252)} - 1] * Qci/Qcs * Qnc * PuE$$

Onde:

Ti = Taxa de ingresso

N = número de dias úteis contados a partir da Data de Emissão até a data em que a Taxa de Ingresso será calculada

Tx = 8% ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 Dias Úteis

Qci = Quantidade de cotas integralizadas desde a Primeira Data de Emissão

Qcs = Quantidade de cotas subscritas desde a Primeira Data de Emissão

Qnc = Quantidade de cotas subscritas pelo novo cotista

PuE = Preço de Emissão da Cota

Taxa de Saída

11.9. O Fundo não cobrará taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

12.1. Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, objeto de aprovação pela Assembleia Geral, observado o



disposto neste Capítulo:

- (i) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento; ou
- (ii) resilição do Contrato de Gestão ou renúncia do Gestor, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos.

12.1.1. Sem prejuízo do disposto no artigo 12.2 deste Regulamento, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

12.1.2. Na Assembleia Geral mencionada no artigo 12.1.1 deste Regulamento, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante do Capítulo VII deste Regulamento.

12.1.3. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Cotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

12.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o artigo 12.1.1 deste Regulamento nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

12.3. Em qualquer hipótese, a partilha do Patrimônio Líquido do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo.

12.4. Após a partilha do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável.

51



12.5. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, os ativos da Carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma aqui disposta, 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;
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e
- (iii) o Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no inciso (i) 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.

12.5.1. A regra de constituição de condomínio prevista no artigo 12.5 deste Regulamento é aplicável também às amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.



CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o informe mensal cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM n.º 472/08;
- (iii) sem prejuízo do disposto no inciso (ii) acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, a ser preparado pelo Gestor, que conterá as seguintes informações: (i) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (ii) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;
- (iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - (b) o relatório do auditor independente do Fundo; e
 - (c) o Formulário Eletrônico.
- (v) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- (vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13.2. A publicação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página www.oliveiratrust.com.br e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no artigo 13.2 deste Regulamento, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.



13.2.2. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

13.2.3. As informações e documentos referidos nesta Seção poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.2.4. O Administrador deverá entregar o Formulário Eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Seção II – Informações Eventuais

13.3. 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 art. 45, § 4º, da Instrução CVM n.º 472/08, e com exceção das informações mencionadas no artigo 7 do Anexo 12 da mesma Instrução, 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 (iv) do artigo 13.1 deste Regulamento.

13.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do artigo 13.3 deste Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral 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.



13.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do artigo 13.2 acima, observado o disposto nos artigos 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.3 deste Regulamento.

13.5. Serão publicados comunicados ao mercado sempre que as aquisições de Ativos com Conflito de Interesses representarem acréscimo de 5% (cinco por cento) de sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

14.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e serem auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

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

14.4.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

14.4.2. Os laudos de avaliação emitidos servirão como base para as devidas atualizações de valores dos ativos da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

15.1. Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação



em mercado organizado de valores mobiliários;

(iv) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vi) 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;

(vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM n.º 472/08;

(viii) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Alvo e os Outros 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 ou do Gestor no exercício de suas funções;

(ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(x) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo;

(xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e

(xv) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas.

15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.



15.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

15.4. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

16.1. Conforme também disposto nos Capítulos V e XIX deste Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos com Conflito de Interesses, cujo investimento será devidamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos Capítulos VII e XVI também deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

17.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação Aplicável ao Fundo

18.1. *Imposto de Renda:* Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

18.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 18.1 deste Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de



renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

18.3. *IOF/Títulos:* As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

18.4. *Imposto de Renda.* A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

18.5. *Cotistas residentes no Brasil:* Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

18.6. Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.7. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) do artigo 18.6 acima. Em relação ao inciso (iii), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.



18.8. *Cotistas residentes no exterior*: Aos Cotistas residentes no exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

18.9. No caso de Cotistas residentes no exterior, mas fora de Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

18.10. No caso de Cotistas residentes no exterior, mas especificamente em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis às pessoas físicas residentes no Brasil.

18.11. *IOF/Câmbio*: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

18.12. *IOF/Títulos*: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO

19.1. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da



Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

19.2. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Ativos de Liquidez e dos Outros Ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Coordenador Líder, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

19.3. O Fundo, Administrador, Gestor e o Coordenador Líder não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

19.4. Os Ativos integrantes da Carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

19.4.1. Riscos Relacionados à Oferta:

19.4.1.1. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta.

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Alvo que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas



19.4.1.2. Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas:

As Cotas objeto desta Oferta somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a Oferta seja encerrada.

19.4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e aos Ativos:

19.4.2.1. Risco do Fundo Ser Genérico:

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Período de Investimento, ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os Ativos que deverão compor a Carteira do Fundo, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

19.4.2.2. Risco de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

19.4.2.3. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.



Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

19.4.2.4. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

19.4.2.5. Riscos de Descontinuidade:

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, 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 e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

19.4.2.6. Riscos de Diluição dos Cotistas:

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo



19.4.3. Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio Líquido do Fundo:

19.4.3.1. Risco dos Ativos Alvo Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários:

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo Imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

19.4.3.2. Risco de Concentração da Carteira do Fundo:

O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos de emissão de um único emissor, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em um único emissor e em risco de pouca liquidez para o Fundo. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos será aquela esperada pelo Fundo. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.3. Riscos relativos aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez:

Os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de



compra e venda dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("mark-to-market"), poderão ocasionar variações nos valores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

19.4.3.4. Riscos Oriundos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo Integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo:

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a Carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

19.4.3.5. Riscos Operacionais:

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a consecução da Política de Investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração do Gestor, cuja performance está fortemente relacionada à consecução da Política de Investimento, permanecerão no Gestor. Além disso, não há garantia de que o Gestor terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Gestor e a incapacidade



do Gestor de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

O não cumprimento pelo Gestor do Princípio da Equalização, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão do Fundo, e, caso venha a ocorrer, poderá afetar a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.6. Riscos de Liquidez dos Ativos Alvo Durante o Prazo de Duração do Fundo:

Os Ativos Alvo que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de liquidá-los no prazo de duração do Fundo, caso ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Alvo durante tal prazo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Alvo, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, podendo impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.7. Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção:

Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.8. Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores:

65



As Sociedades Investidas devem depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos Imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para que o Fundo adquira Ativos Alvo, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Sociedades Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

19.4.3.9. Riscos Junto às Companhias Seguradoras:

Não se pode garantir que o valor segurado dos Imóveis, quando estes forem objeto de seguro, será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.



Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

19.4.3.10. Riscos de Desapropriação:

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos Imóveis que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Sociedades Investidas, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

19.4.3.11. Riscos Ambientais:

As operações do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Sociedades Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo ou por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.



19.4.3.12. Riscos Jurídicos:

Na qualidade de proprietários dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.13. Riscos Tributários:

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Sociedades Investidas, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.



Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Sociedades Investidas e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o Prazo de Duração do Fundo. E, consequentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu Prazo de Duração, no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

19.4.3.14. Risco de Conflito de Interesses:

O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472/08, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transação que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

O Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer Pessoa Ligada ao Gestor, façam parte da diretoria, conselhos de administração, consultivo ou fiscal, bem como nas quais o Gestor detenha participação societária. O Regulamento do Fundo prevê que o Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo. Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, de tal participação societária pode vir a representar eventual situação de potencial conflito de interesse, o que pode vir a trazer prejuízos aos Cotistas.

O Coordenador Líder contratado para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo é entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, o que pode configurar uma



situação de potencial conflito de interesses na Oferta, podendo resultar em prejuízos aos Cotistas.

19.4.3.15. Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(i) taxas de juros:

O aumento da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros, observado que, num cenário de aumento da taxa de juros, o mercado consumidor poderá se retrair consideravelmente, acarretando uma menor demanda por financiamentos imobiliários e pelos Imóveis. Além disso, o aumento da taxa de juros aumentará o custo do financiamento imobiliário pós-fixado em Taxa Referencial – TR contratada pelas Sociedades Investidas. Por outro lado, um cenário de aumento da taxa de juros poderá resultar numa oferta menor de crédito aos consumidores e, portanto, numa menor demanda pelos Imóveis, bem como resultar numa oferta menor de crédito às Sociedades Investidas, para fins de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive em virtude do maior risco de crédito associado a financiamentos com custos mais elevados. Todos os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior:

A imposição de eventuais controles cambiais e restrições a remessas de divisas do Brasil para o exterior poderão diminuir o fluxo de investimentos para o Brasil e a oferta de crédito para instituições financeiras e empresas brasileiras, inclusive, mas não se limitando, empresas do setor imobiliário. Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente a economia brasileira, o setor financeiro e o setor imobiliário como um todo, afetando de forma adversa as atividades e os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iii) flutuações cambiais:

70



Eventuais flutuações cambiais poderão gerar efeitos adversos na economia brasileira, podendo acarretar, inclusive, mas não se limitando, o aumento da inflação. Na hipótese de aumento da inflação, o Fundo estará exposto inclusive aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (d) abaixo, o que poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) inflação:

A alta da inflação poderá encarecer a matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, por conseguinte, aumentar o custo dos Imóveis, o que poderá reduzir a demanda pelos Imóveis, assim como, na hipótese de compromissos de compra e venda de Imóvel indexados à inflação já celebrados, acarretar a inadimplência dos respectivos adquirentes dos Imóveis. O fato mencionado acima poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a alta da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros e nos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos:

As oportunidades de investimento do Fundo estão relacionadas à necessidade de capital pelos incorporadores. Num eventual cenário de maior liquidez dos mercados financeiros e de capitais brasileiros, os incorporadores poderão ampliar o seu acesso aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, de modo que a sua demanda pelo capital disponibilizado pelo Fundo poderá reduzir drasticamente, afetando negativamente a capacidade do Gestor de identificar projetos imobiliários com a rentabilidade desejada pelo Fundo. Além disso, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderá aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Um cenário econômico favorável usualmente propicia o aumento da oferta de crédito. O crescimento excessivo da oferta de crédito, por sua vez, poderá gerar o aumento excessivo da demanda por Imóveis e, conseqüentemente, a sobrevalorização dos Imóveis. O surgimento de crises econômicas ou financeiras em outros países poderá resultar num cenário recessivo em escala global, ocasionando, dentre outras coisas, indisponibilidade de crédito, desaceleração da economia e queda abrupta dos preços dos Imóveis. Em meio a esse cenário recessivo, os adquirentes dos Imóveis poderão ser incapazes de honrar com os seus compromissos de pagamento dos Imóveis, bem como poderá haver um descasamento significativo entre o valor do financiamento obtido pelos adquirentes para a aquisição dos Imóveis e o valor dos Imóveis (os quais são geralmente dados em garantia no âmbito dos referidos financiamento), afetando de forma significativa as instituições financeiras financiadoras dos



Imóveis, o setor imobiliário e o sistema financeiro nacional como um todo. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) política fiscal:

A deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar na necessidade de o Governo Federal diminuir consideravelmente seu subsídio ao setor habitacional, inclusive, mas não se limitando, por meio do orçamento elaborado para a Caixa Econômica Federal. Além disso, a deterioração da política fiscal poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial do fluxo de investimentos para o Brasil. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, a deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar em pressão inflacionária e, portanto, num movimento de alta da taxa de juros, sendo que, nessa hipótese, o Fundo estará exposto aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(vii) política habitacional:

O setor imobiliário brasileiro depende de forma significativa do SFH, sendo que qualquer alteração no SFH, inclusive, mas não se limitando, em relação à obrigatoriedade da alocação de recursos da poupança para o SFH, poderá impactar significativamente o ciclo de financiamentos e a demanda do setor imobiliário. Da mesma forma, a alteração da rentabilidade atribuída aos recursos alocados na poupança ou de qualquer outra variável aplicável à poupança, tal como na tributação, também poderá impactar o setor imobiliário. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) instabilidade social e política:

Eventual instabilidade social e política poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial tanto do fluxo de investimentos doméstico quanto do fluxo de investimentos para o Brasil. Esse fator poderá impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) crescimento do PIB e da renda per capita:

O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e a venda dos Imóveis dependem diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto - PIB) e da renda per capita. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda per capita poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda do poder aquisitivo da população brasileira, da oferta de crédito para o consumidor e para os Empreendimentos Imobiliários e na



demanda pelos Imóveis. Os fatores mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(x) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A recente alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Vale mencionar, ainda, que o cenário da alteração presidencial envolve, usualmente, um clima de bastante ansiedade e expectativa em relação ao futuro do País, principalmente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, preocupados, inclusive, mas não se limitando, com o futuro da política econômica do Brasil. A simples expectativa de alteração da forma de condução da política brasileira pelo novo presidente, inclusive no que diz respeito à política econômica, poderá afetar de forma adversa o ânimo de investidores nacionais e estrangeiros em relação a investimentos no Brasil, o que poderá afetar as variáveis da economia brasileira mencionadas nas alíneas acima.

Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente e de forma significativa as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas.

Em linhas gerais, a incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.16. Riscos relacionados ao Ambiente Macroeconômico Internacional:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008



resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e das Sociedades Investida e a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4. Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil e aos Empreendimentos Imobiliários:

19.4.4.1. Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação:

O Fundo poderá adquirir diretamente Empreendimentos Imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais Empreendimentos Imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de Sociedades Investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente.

Nas hipóteses citadas no parágrafo acima, bem como na hipótese de os Incorporadores dos Empreendimentos virem a falir ou tornar-se insolvente, caso os Empreendimentos Imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do Incorporador e/ou da Sociedade Investida.

Ocorrido este fato, os Empreendimentos Imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.2. Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores durante o Período de Investimento:

Durante o Período de Investimento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de



construção; (ii) carência no pagamento de juros dos Valores Mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista que os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estejam em fase de construção.

19.4.4.3. Risco de Descasamento da rentabilidade dos Ativos com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas:

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.4. Risco de Regularização dos Imóveis:

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Sociedades Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada Empreendimento Imobiliário ou das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.5. Riscos Regulatórios:

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Sociedades Investida, afetando adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a



aquisição de um Imóvel por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.6. Riscos Relacionados à Prestação de Serviços Públicos:

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas desenvolverão Empreendimentos Imobiliários envolvendo a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e das Sociedades Investidas, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Imóveis estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e ao funcionamento dos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.7. Riscos de Caso Fortuito e Força Maior:

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo, incluindo os Imóveis e outros bens relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e outros ativos que venham a ser objeto de investimento pelas Sociedades Investidas. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

19.4.4.8. Riscos de Despesas extraordinárias Relacionadas aos Imóveis:

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos Imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Sociedades Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.



19.4.4.9. Riscos de Precificação dos Imóveis:

O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado Laudo de Avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de Ativos Alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.10. Riscos de Competitividade do Setor Imobiliário:

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Sociedades Investidas e/ou com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, consequentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Sociedades Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, consequentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Sociedades



Investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.11. Riscos Envolvendo mais de um Empreendimento Imobiliário por Sociedade Investida:

O Fundo deterá participação societária nas Sociedades Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, as Sociedades Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.12. Riscos de dificuldade para Negociar os Imóveis:



O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Sociedades Investidas e/ou o Fundo realizarem a venda dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Sociedades Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber Ativos Alvo como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

19.4.4.13. Riscos Envolvendo os Parceiros, Incorporadores, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários:

A participação do Parceiro no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os Parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Parceiros, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Sociedades Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos Incorporadores. Não há garantias de que os Incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

O objetivo do Fundo contempla a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Não há



garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

O Fundo e as Sociedades Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os Incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o Incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Não há garantias de que os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários oferecerão ao Fundo e às Sociedades Investidas os melhores Empreendimentos Imobiliários de seu portfólio, os quais poderão, ainda, ser apresentados para outros investidores, inclusive concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas. A não disponibilização dos melhores negócios para o Fundo e para as Sociedades Investidas poderá refletir de forma negativa em seus investimentos e resultados e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser desenvolvidos em parceria com os Parceiros, de forma que o sucesso na identificação de Parceiros e oportunidades de parceria é fundamental para os



objetivos do Fundo. A eventual dificuldade, por parte do Fundo, em identificar Parceiros e/ou oportunidades atraentes poderá limitar o acesso do Fundo ao mercado imobiliário, reduzindo sua capacidade de desenvolver os Empreendimentos Imobiliários nos termos previstos. O fato mencionado acima poderá impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os potenciais Parceiros poderão ter acesso a outras fontes de financiamento no mercado de capitais e no mercado financeiro, além da celebração de operações com o Fundo e com as Sociedades Investidas, o que poderá levar esses potenciais Parceiros a optarem por uma dessas fontes de recursos para o desenvolvimento de seus próprios projetos imobiliários, afetando a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar Parceiros e negociar e realizar parcerias. A hipótese descrita poderá impactar negativamente o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.14. Riscos da Concentração em Ativos de Emissão de uma Única Sociedade Investida:

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.15. Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores:

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes Incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de Incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.



19.4.4.16. Riscos de Pouca Diversificação Regional:

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, na eventualidade de os investimentos virem a ser realizados na Região Sudeste, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.17. Riscos de Redução da Participação nos Empreendimentos Imobiliários:

O Fundo poderá ter sua participação direta ou indireta em Empreendimentos Imobiliários reduzida, em função de exercício de opção de compra eventualmente outorgada pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas aos Incorporadores.

Deste modo, os Cotistas devem estar cientes que em algumas situações a decisão de desinvestimento pode estar atrelada a uma opção única e exclusiva dos Incorporadores, não havendo qualquer garantia de que será possível reinvestir tais recursos a mesma taxa anteriormente aplicada, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, tal fato poderá ensejar a amortização antecipada das Cotas em montante equivalente aos recursos desinvestidos. Nesta última hipótese, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir seus recursos à mesma taxa praticada pelo Fundo.

19.4.5. Outros Riscos:

19.4.5.1. O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.



19.4.5.2. Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo:

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Alvo, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.5.3. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor:

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da Carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

19.4.5.4. Risco de “Seleção Adversa”:

O Gestor atua na gestão e seleção de ativos de outros veículos de investimento, inclusive fundos de investimento, cujas políticas e estratégias de investimento são similares às do Fundo. Não há garantia de que haja Ativos Alvo no mercado suficientes para compor adequadamente a carteira de todos esses veículos de investimento geridos pelo Gestor. Esse fator, aliado a relativa discricionariedade do Gestor de tomar as decisões de investimento, podem não garantir que determinados Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo, o que pode prejudicar a rentabilidade do Fundo.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Comitê de Investimentos e os Cotistas.

20.2. Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Fundo, por meio do Gestor, participará ativamente das assembleias de sócios das Sociedades Investidas diretamente detidas pelo Fundo.

20.3. Os Cotistas, o Administrador, o Gestor e os membros do Comitê de Investimentos deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelos membros do Comitê de Investimentos (i) com o consentimento



prévio e por escrito do Consultor Imobiliário, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Consultor Imobiliário e/ou o Administrador, conforme o caso, deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

20.4. Informações e documentos relativos ao Fundo podem ser obtidos nos seguintes endereços: www.oliveiratrust.com.br

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2019

ALAN RUSSO NAJMAN
Procurador

Silvia Cristina de Oliveira
Procuradora

