

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HUMAITÁ - FII

CNPJ nº 17.035.124/0001-05

CAPÍTULO I – FUNDO

Artigo 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HUMAITÁ - FII, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**REGULAMENTO**”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM nº 472/08**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro: O FUNDO será administrado pelo **BANCO PETRA S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.758.741/0001-52, doravante denominado simplesmente como “**ADMINISTRADOR**”.

Parágrafo Segundo: O FUNDO será gerido pela V2 Investimentos Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192, Conjunto 222, 22º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.601.663/0001-03 (“**GESTORA**”), a qual será contratada pelo FUNDO para realizar a gestão da sua carteira, nos termos deste REGULAMENTO.

Parágrafo Terceiro: O FUNDO também contará com a TRX Gestora de Recursos Ltda. sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, Conjunto 242, 24º Andar, Parte A, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.362.610/0001-87 (“**COGESTORA**”), a qual será contratada pelo FUNDO, nos termos deste REGULAMENTO.

Artigo 2º. O FUNDO é destinado exclusivamente à aplicação de recursos por investidores profissionais, assim definidos nos termos da legislação em vigor (“**Investidores Profissionais**”).

Parágrafo Único: Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM n.º 472/08, por ser um fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo poderá:

- I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de suas cotas (“**Cotas**”), nos termos previstos neste Regulamento;
- II. dispensar a elaboração de prospecto para as distribuições públicas das Cotas do Fundo;
- III. dispensar a publicação dos anúncios de início e de encerramento para as distribuições públicas das Cotas do Fundo; e
- IV. mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, devendo a referida Assembleia Geral de Cotistas manifestar-se quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II – OBJETO

Artigo 3º. O FUNDO tem por objeto proporcionar aos seus cotistas (“**Cotistas**”) a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo III abaixo, por meio de investimentos em ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS, conforme definidos abaixo, observado o disposto neste REGULAMENTO, na legislação e regulamentação aplicável expedida pela CVM.

CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º. O FUNDO realizará investimentos imobiliários por meio da aquisição de bens imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis, direta ou indiretamente, à vista ou parceladamente, sendo os referidos imóveis de natureza comercial e destinados à locação e/ou arrendamento (“**DIREITOS REAIS**” e “**IMÓVEIS**”, respectivamente), sendo admitido (i) a cessão dos créditos oriundos da locação dos IMÓVEIS, pelo FUNDO a terceiros, e (ii) o investimento, pelo FUNDO, nos DIREITOS REAIS ou nos IMÓVEIS, diretamente ou por meio da subscrição e/ou aquisição de quotas ou ações representativas do capital social de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), desde que tais sociedades tenham como ativo preponderante tais IMÓVEIS ou DIREITOS REAIS (“**PARTICIPAÇÕES EM SPE**”, sendo os DIREITOS REAIS, IMÓVEIS e PARTICIPAÇÕES

EM SPE igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como “**ATIVOS IMOBILIÁRIOS**”), observado o disposto na Política de Investimento do FUNDO descrita neste Capítulo III.

Parágrafo Único: Os IMÓVEIS serão destinados à locação e/ou arrendamento, com geração de renda para o FUNDO.

Artigo 5º. Os recursos do FUNDO serão alocados observando-se o seguinte:

- (a) O FUNDO realizará investimentos nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação e/ou arrendamento dos IMÓVEIS e, ocasionalmente, da alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS; e
- (b) O FUNDO poderá realizar investimentos de curto prazo em ATIVOS FINANCEIROS, conforme definidos abaixo, para fins de liquidez e pagamento de custos e despesas do FUNDO.

Artigo 6º. O FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Parágrafo Primeiro: Os IMÓVEIS que comporão o patrimônio do FUNDO deverão atender cumulativamente aos seguintes requisitos no momento de sua aquisição pelo FUNDO:

- (a) Os IMÓVEIS deverão estar locados para pessoas jurídicas (“**Locatários**”), nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“**Lei de Locação**”);
- (b) Os Locatários dos IMÓVEIS deverão possuir capacidade financeira para cumprir com todas as obrigações assumidas nos contratos de locação, incluindo o pagamento de aluguéis e da respectiva multa indenizatória;
- (c) Previamente à aquisição dos IMÓVEIS pelo FUNDO, os IMÓVEIS deverão ser objeto de auditorias jurídica e técnica, a serem realizadas por prestadores de serviços aprovados e contratados pelo ADMINISTRADOR;

- (d) Os contratos de locação deverão estar vigentes, válidos e em curso regular; e
- (e) Os IMÓVEIS deverão estar devidamente registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis de suas respectivas localidades.

Parágrafo Segundo: O FUNDO poderá adquirir ATIVOS IMOBILIÁRIOS sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica.

Parágrafo Terceiro: O ADMINISTRADOR, somente mediante recomendação da COGESTORA e da GESTORA, e aprovação da assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”), poderá, adquirir, locar ou arrendar ATIVOS IMOBILIÁRIOS do patrimônio do FUNDO, bem como decidir sobre a rescisão, renovação, cessão ou transferência a terceiros dos contratos de locação e/ou arrendamento celebrados com empresas responsáveis pela exploração comercial dos IMÓVEIS que venham a integrar o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Quarto: Havendo a solicitação para a realização de ampliações, adaptações e/ou reformas dos IMÓVEIS pelos respectivos Locatários, caberá ao ADMINISTRADOR, mediante recomendação da COGESTORA, decidir, limitado a um montante de custos e despesas correspondente a, no máximo, 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO ao ano, não cumulativo, os parâmetros para sua realização, de forma a obter o melhor resultado para o FUNDO. Caso os custos e despesas necessários para o desenvolvimento, quando solicitado pelos Locatários, se mostrarem acima do limite acima referido, o ADMINISTRADOR deverá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a viabilidade e as condições das eventuais ampliações, adaptações e/ou reforma dos IMÓVEIS.

Parágrafo Quinto: Tendo em vista que o FUNDO não investirá preponderantemente em valores mobiliários, não estará sujeito aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos previstos na ICVM nº 472/08. Na hipótese excepcional de os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassarem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na ICVM nº 555/14.

Artigo 7º. A aquisição dos IMÓVEIS pelo FUNDO poderá se dar inicialmente por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra de imóveis, ou diretamente por meio de

escritura pública, sendo certo que neste último caso, o Administrador estará obrigado a registrar a escritura pública na matrícula do Imóvel.

Artigo 8º. O FUNDO somente poderá adquirir ATIVOS IMOBILIÁRIOS onerados ou gravados, inclusive com ônus reais, mediante aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 9º. Quaisquer ATIVOS IMOBILIÁRIOS a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser previamente avaliados por empresa de avaliação independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação, observadas as disposições constantes da ICVM nº 472/08.

Artigo 10. Nos termos do Artigo 46, Parágrafo Único da ICVM nº 472/08, o FUNDO, para atender suas necessidades de liquidez, poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicada nos ativos e limites abaixo especificados, doravante denominados em conjunto “**ATIVOS FINANCEIROS**”:

- (a) Até 100% (cem por cento) em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas lastreadas em Títulos Públicos Federais;
- (b) Até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, sendo até 100% (cem por cento) em cotas de um mesmo fundo de investimento; e/ou
- (c) Até 100% (cem por cento) em títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, incluindo certificados de depósito bancário (“**CDB**”), letras de crédito imobiliário (“**LCP**”), letras hipotecárias (“**LH**”) e certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”).

Parágrafo Primeiro: É vedado ao FUNDO realizar operações com derivativos, operações de *day trade* ou de renda variável.

Parágrafo Segundo: O Objeto e a Política de Investimento do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente REGULAMENTO e na ICVM nº 472/08.

Artigo 11. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR na implantação da Política de Investimento descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua

própria natureza, estarão sempre sujeitos a determinados riscos, inclusive 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 FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO, não podendo o ADMINISTRADOR ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou dos ATIVOS FINANCEIROS da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas, exceto na hipótese de tais prejuízos serem resultantes de dolo ou inobservância do presente REGULAMENTO por parte do ADMINISTRADOR ou dos demais prestadores de serviço do FUNDO, conforme determinado por decisão final e transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

Parágrafo Único: O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob hipótese alguma, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR, da GESTORA, da COGESTORA e dos demais prestadores de serviços do FUNDO.

Artigo 12. Caberá ao ADMINISTRADOR ou a representante legalmente constituído pelo ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, acompanhado da GESTORA e da COGESTORA, comparecer em assembleias gerais, relativas aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS assim como dos fundos de investimento cujas cotas componham os ATIVOS FINANCEIROS, nos quais o FUNDO venha a investir, e exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimento estabelecida neste REGULAMENTO.

Parágrafo Primeiro: As decisões do ADMINISTRADOR ou do representante legal quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância de política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do FUNDO, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Parágrafo Segundo O ADMINISTRADOR deste FUNDO adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais, 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 ADMINISTRADOR em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Terceiro: A política de voto de que trata o Parágrafo Primeiro e o Parágrafo Segundo acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do ADMINISTRADOR: www.bancopetra.com.br.

Artigo 13. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, a GESTORA, a COGESTORA ou qualquer consultor especializado contratado pelo FUNDO dependem de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, da GESTORA, da COGESTORA ou de qualquer consultor especializado contratado pelo FUNDO ou, ainda, de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, a GESTORA, a COGESTORA ou qualquer consultor especializado contratado pelo FUNDO ou, ainda, pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, da GESTORA, da COGESTORA ou de qualquer consultor especializado contratado pelo FUNDO, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, à GESTORA ou à COGESTORA, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da ICVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- (e) a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, da GESTORA, da COGESTORA ou de qualquer consultor especializado contratado pelo FUNDO ou, ainda, de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Segundo: Consideram-se pessoas ligadas:

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

Parágrafo Terceiro: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR, à GESTORA, à COGESTORA ou a qualquer consultor especializado contratado pelo FUNDO .

Parágrafo Quarto: O ADMINISTRADOR, desta forma, está vedado a realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, enquanto tal conflito de interesses não seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto: O documento de convocação da Assembleia Geral de Cotistas que tiver por ordem do dia deliberar sobre potencial conflito de interesses na aquisição de ATIVOS IMOBILIÁRIOS conterá, se for o caso, detalhamento acerca dos referidos ativos. Na Assembleia Geral de Cotistas, o ADMINISTRADOR deverá fornecer aos Cotistas as informações necessárias sobre o conflito de interesses com a devida transparência, sob pena de responder civil e criminalmente, nos termos da lei, pelas perdas e danos decorrentes de eventual omissão.

CAPÍTULO IV – FATORES DE RISCO

Artigo 14. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o valor investido em Cotas do FUNDO será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro: O FUNDO e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

I. RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(a) O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar efeito adverso relevante no FUNDO.

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 afetam as taxas de juros, a política fiscal e cambial, 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:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) política habitacional;
- (h) instabilidade social, política e econômica; e
- (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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 do mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do FUNDO e seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

(b) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América, nos países integrantes da zona do Euro e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS do FUNDO e das Cotas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos 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 mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de fundos de investimento imobiliário.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia brasileira, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), redução no nível de crédito disponível no mercado, corte de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do FUNDO e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do FUNDO ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas Cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

(c) Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel.

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos investidores do FUNDO, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos IMÓVEIS. Tais contratos de

locação possuem cláusulas de reajuste periódico, não necessariamente na mesma data para todos os IMÓVEIS que venham a compor a carteira de investimentos do FUNDO. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

(d) A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do FUNDO e de seus Cotistas.

O FUNDO poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do FUNDO e, conseqüentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de (a) desapropriação de IMÓVEL investido pelo FUNDO e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do IMÓVEL e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos IMÓVEIS, impactando em eventuais despesas adicionais para o FUNDO, em especial quanto à manutenção dos IMÓVEIS que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do Contrato de Locação do IMÓVEL respectivo; e (d) não pagamento do aluguel pela parte locatária e, se aplicável, conseqüente dificuldade para o recebimento do valor referente às garantias que venham a ser constituídas pelos locatários em favor do FUNDO.

II. RISCOS TRIBUTÁRIOS

(a) Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o FUNDO, os ATIVOS IMOBILIÁRIOS, os ATIVOS FINANCEIROS e os Cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do FUNDO e dos Cotistas.

O Governo Federal pode introduzir alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota 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 e algumas dessas medidas poderão sujeitar o FUNDO e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(b) Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

(c) Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei nº 11.033/04**”), são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO nas seguintes condições: (i) as Cotas do FUNDO tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o FUNDO deve possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o FUNDO mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o FUNDO deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do FUNDO 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.

(d) Novos tributos e outros.

Criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitam os fundos de investimento imobiliários ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

III. RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA E AOS IMÓVEIS

(a) Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os IMÓVEIS e a incapacidade de manter e renovar as locações, no caso de rescisão ou término do prazo das locações, podem causar um efeito adverso para o FUNDO.

Os resultados do FUNDO dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços dos IMÓVEIS. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os IMÓVEIS podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os IMÓVEIS não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do FUNDO podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

A atuação do FUNDO em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta de Cotas do FUNDO e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos IMÓVEIS do FUNDO, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do FUNDO sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FUNDO e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o FUNDO no momento de eventual alienação dos IMÓVEIS que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço nas regiões onde se encontram os IMÓVEIS, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica; (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial, industrial e de logística e afetem rodovias, ferrovias,

hidrovias, portos e aeroportos, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais dos Locatários dos IMÓVEIS; (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os IMÓVEIS; e (vi) percepções negativas pelos Locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os IMÓVEIS.

Nestes casos, o FUNDO poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar, ainda, que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os IMÓVEIS podem estar sujeitos à restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos IMÓVEIS sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o IMÓVEL ao FUNDO. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, os quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do FUNDO, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao FUNDO ou mesmo quanto à utilização por quaisquer locatários.

(b) O mercado imobiliário no Brasil, em geral, e o mercado de locações imobiliárias, em especial, são bastante competitivos, o que pode representar uma ameaça à estratégia do FUNDO.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos IMÓVEIS ou mesmo inviabilidade da aquisição. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode afetar a margem das operações do FUNDO como um todo, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos IMÓVEIS, redução nos valores a serem obtidos pelo FUNDO a título de aluguel dos IMÓVEIS e aumento dos custos de manutenção relacionados aos IMÓVEIS. Neste cenário, as operações do FUNDO e sua lucratividade podem ser reduzidos, causando um efeito adverso na situação financeira e/ou rentabilidade do FUNDO. Além disso, o setor

imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

(c) A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações similares às desenvolvidas nos IMÓVEIS em locais próximos aos IMÓVEIS poderá dificultar a capacidade do FUNDO em renovar as locações, locar espaços para novos locatários ou mesmo em vender os IMÓVEIS.

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações similares às desenvolvidas nos IMÓVEIS adquiridos pelo FUNDO, em áreas próximas às áreas em que se situam os IMÓVEIS poderão impactar adversamente a capacidade de o FUNDO locar ou renovar a locação de espaços dos IMÓVEIS em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do FUNDO e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do FUNDO para reforma e adaptação dos IMÓVEIS, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

(d) A ausência temporária de registro dos instrumentos de compra e venda dos IMÓVEIS nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os IMÓVEIS.

Após a aquisição dos IMÓVEIS pelo FUNDO, e enquanto os instrumentos de compra e venda dos IMÓVEIS não tiverem sido registrados em nome do FUNDO nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes IMÓVEIS serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos IMÓVEIS para o patrimônio do FUNDO. Essa situação pode impactar os planos de investimento do FUNDO e a sua rentabilidade.

(e) Certas atividades do FUNDO e/ou dos Locatários estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do FUNDO.

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, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de

determinados ATIVOS IMOBILIÁRIOS pelo FUNDO pode estar condicionada 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. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades do FUNDO e a sua rentabilidade. Além disso, as operações do FUNDO e/ou dos Locatários também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, que podem acarretar atrasos e fazer com que o FUNDO incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos Locatários nos IMÓVEIS. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do FUNDO e/ou por parte dos Locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas e criminais ao FUNDO, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do FUNDO e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um IMÓVEL, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do FUNDO e resultados estimados.

(f) As atividades dos Locatários poderão causar impactos ambientais, o que poderá resultar em impacto negativo relevante no valor dos IMÓVEIS e, eventualmente, sujeitar o FUNDO ao pagamento de multas e/ou indenizações.

As operações dos Locatários poderão causar impactos ambientais nas regiões em que se localizam os IMÓVEIS. Nesses casos, o valor dos IMÓVEIS perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os Locatários e/ou o FUNDO, na qualidade de proprietário dos IMÓVEIS, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

(g) A eventual sujeição das locações atípicas dos IMÓVEIS a condições gerais estabelecidas na Lei de Locações aos contratos de locação comercial, nos quais não é aplicado o artigo 54-A da Lei de Locações, podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do FUNDO.

Os contratos de locação celebrados nos termos do artigo 54-A da Lei de Locação, em determinados casos, poderão gerar certos riscos ao FUNDO e ao seus Cotistas, principalmente no caso de não recebimento da multa indenizatória prevista em tais contratos para os casos de inadimplência ou descumprimento contratual pelos Locatários.

Ademais, no que tange às modalidades de locações objeto do referido Artigo 54 – A da Lei de Locação, têm-se que, após finalizado o prazo de vigência dos respectivos contratos de locação atípica, as eventuais renovações de tais contratos estarão sujeitas às regras de locações típicas e não mais às regras estabelecidas no referido Artigo 54-A.

Os contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, a qual confere ao locatário o direito ao de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que: (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (b) o Locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do Contrato de Locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias podem apresentar 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado Locatário para destinação a outra locação, o Locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido IMÓVEL; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do respectivo contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica a critério do Poder Judiciário a definição final do valor do respectivo contrato. Dessa forma, o FUNDO está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos Locatários.

(h) Para fins de utilidade pública e interesse social, os IMÓVEIS podem ser desapropriados pelo Poder Público de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao FUNDO se dará no valor de mercado.

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Poder Público poderá desapropriar IMÓVEL 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.

Desta forma, caso qualquer um dos IMÓVEIS seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos IMÓVEIS também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização dos mesmos, 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.

(i) A ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior relacionados aos IMÓVEIS pode impactar as atividades do FUNDO.

Os rendimentos do FUNDO decorrentes da exploração dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Portanto, os resultados do FUNDO estão sujeitos à situações atípicas, que poderão gerar perdas ao FUNDO e aos Cotistas.

(j) Risco de sinistro e perdas decorrentes de sinistro não cobertas pelos seguros contratados em relação aos IMÓVEIS, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao FUNDO, causando efeitos adversos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos IMÓVEIS objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Não se pode garantir que os Locatários contratarão e manterão contratadas apólices de seguros para os respectivos IMÓVEIS e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os IMÓVEIS de

perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas relevantes e ter seu desempenho operacional afetado.

Ainda, o FUNDO poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização à eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(k) O FUNDO está sujeito aos riscos de crédito dos Locatários e/ou de eventuais adquirentes dos IMÓVEIS, de modo que o inadimplemento por parte de tais Locatários e/ou por parte de eventuais adquirentes de IMÓVEIS poderá afetar os resultados do FUNDO.

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação comercial dos IMÓVEIS e, ocasionalmente, da venda dos IMÓVEIS, excluídas as despesas previstas no REGULAMENTO como despesas do FUNDO. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo FUNDO, dos valores recebidos dos Locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos IMÓVEIS. Assim, o FUNDO estará sujeito ao risco de crédito dos Locatários e eventuais fiadores, bem como dos adquirentes de seus IMÓVEIS.

(l) No caso de rescisão dos contratos de locação, o FUNDO poderá ser impactado de forma negativa.

Caso algum dos Contratos de Locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo Locatário na data de seu vencimento, o FUNDO poderá ter dificuldades para alugar o IMÓVEL nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação rescindidos e/ou encerrados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do FUNDO poderão ser adversamente afetados.

(m) Despesas extraordinárias relacionadas aos IMÓVEIS podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

O FUNDO, na qualidade de proprietário dos IMÓVEIS, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos IMÓVEIS. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

Ademais, os valores que usualmente são destinados à manutenção dos IMÓVEIS podem ser considerados, em razão das especificidades de cada IMÓVEL, insuficientes na prática para que a manutenção se dê em padrões adequados. O aumento de tais provisões para manutenção dos IMÓVEIS poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

O FUNDO também estará sujeito à despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de IMÓVEIS inaptos para locação após despejo ou saída amigável do Locatário.

(n) Os investimentos do FUNDO serão concentrados nos IMÓVEIS, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o FUNDO encontra-se sujeito.

Os investimentos do FUNDO serão concentrados nos IMÓVEIS. A concentração dos investimentos do FUNDO nos IMÓVEIS potencializará os riscos a que o FUNDO encontra-se sujeito, aumentando os riscos de o FUNDO e os Cotistas sofrerem perdas.

IV. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E ÀS COTAS

(a) Podem ocorrer flutuações no valor dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e dos ATIVOS FINANCEIROS integrantes do patrimônio do FUNDO.

O valor dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e dos ATIVOS FINANCEIROS que integram a carteira do FUNDO pode 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 IMOBILIÁRIOS e/ou dos ATIVOS

FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO, o patrimônio do FUNDO pode ser afetado negativamente.

(b) As Cotas estão sujeitas a riscos de liquidez.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado de capitais brasileiro, não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Dessa forma, os Investidores que venham a adquirir as Cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente.

Além disso, o Investidor deve observar o fato de que o FUNDO é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção 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. Não há qualquer garantia do ADMINISTRADOR em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

(c) A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO.

A propriedade das Cotas por parte dos Cotistas não lhes confere propriedade direta sobre os qualquer dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou ATIVOS FINANCEIROS. Assim, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do FUNDO de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

(d) Os Cotistas podem ter suas participações diluídas em novas ofertas de Cotas do FUNDO.

No caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas poderão estar sujeitos ao risco de terem sua participação no FUNDO diluída.

(e) Inexistência de garantia das aplicações do FUNDO.

As aplicações no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, da GESTORA, da COGESTORA, ou de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Igualmente, nem o FUNDO, nem o ADMINISTRADOR, a GESTORA ou COGESTORA prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do FUNDO, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

(f) Inadimplência dos emissores dos ATIVOS FINANCEIROS.

A parcela do patrimônio do FUNDO não aplicada nos IMÓVEIS deve ser aplicada em ATIVOS FINANCEIROS. Tais ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o FUNDO teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

(g) Quórum de aprovação qualificado.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas, determinadas matérias, conforme elencadas neste REGULAMENTO dependerão de aprovação de, no mínimo, metade das Cotas em circulação.

(h) Concentração do investimento do FUNDO

Conforme previsto no REGULAMENTO do FUNDO, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Na hipótese excepcional de os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassarem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na ICVM nº 555/14, observadas as exceções, quando aplicáveis.

(i) Ausência de personalidade jurídica do FUNDO e titularidade de suas Participações em SPE e em ATIVOS FINANCEIROS.

Nos termos da legislação vigente, os fundos de investimento imobiliário são considerados juridicamente como uma comunhão de recursos captados por meio de sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, não possuindo personalidade jurídica.

A legislação aplicável garante a segregação do patrimônio do FUNDO em relação ao patrimônio do ADMINISTRADOR, de forma que os ativos do FUNDO não respondem por obrigações do ADMINISTRADOR, bem como não podem ser dados em garantia de débito, ser executados por qualquer credor do ADMINISTRADOR, ou ser atingidos no processo de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR. Por outro lado, sendo o FUNDO uma comunhão de recursos sem personalidade jurídica, há risco de responsabilização dos Cotistas por passivos e contingências de naturezas diversas (oriundas das Participações em SPE, dos ATIVOS FINANCEIROS e dos IMÓVEIS) que seriam atribuídas ao FUNDO caso a este fosse atribuída, por lei, personalidade jurídica. Tal responsabilização pode impactar diretamente os Cotistas.

(j) Alteração na legislação e regulamentação pertinente aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Os fundos de Investimentos Imobiliários estão sujeitos à disciplina de leis e regulamentações específicas. Eventual alteração dessas leis e regulamentações podem afetar as condições nas quais os fundos de investimento imobiliário operam atualmente, tais como, porém não limitado a, benefícios tributários, modalidades de investimentos, distribuição de resultados, restrição na realização de determinadas operações e contratações. O FUNDO pode não ser capaz de cumprir com sua política de investimento ou pode não ser capaz de cumpri-las de forma a obter os mesmos retornos, de forma que rentabilidade do FUNDO poderá ser afetada.

CAPÍTULO V – ADMINISTRADOR E PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 15. A administração do FUNDO será realizada pelo ADMINISTRADOR, e compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

Artigo 16. O ADMINISTRADOR poderá prestar e/ou contratar em nome e às expensas do FUNDO, além da GESTORA e da COGESTORA:

- (a) Instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários para a realização de oferta pública das Cotas de emissão do FUNDO;
- (b) Os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do FUNDO, a serem prestados por empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM; e
- (c) Serviços de escrituração, custódia qualificada e controladoria dos ATIVOS FINANCEIROS do FUNDO.

Parágrafo Primeiro: Observada a regulamentação em vigor, o ADMINISTRADOR poderá contratar, mediante decisão da Assembleia Geral de Cotistas, às expensas do FUNDO, um formador de mercado para as Cotas.

Parágrafo Segundo: Os serviços de controladoria dos ATIVOS FINANCEIROS do FUNDO, escrituração e custódia qualificada serão prestados pelo próprio Administrador, doravante denominado simplesmente como “**CUSTODIANTE**”.

CAPÍTULO VI – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 17. O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa, proba e tecnicamente capacitada costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e aos Cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Artigo 18. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 19. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

(a) Providenciar, por conta do FUNDO, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ATIVOS IMOBILIÁRIOS:

- (i) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- (i) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- (ii) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (iii) a documentação relativa aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;
- (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e

- (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste REGULAMENTO.
- (c) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- (d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do FUNDO;
- (e) Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os ATIVOS FINANCEIROS mantidos na carteira do FUNDO;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo e termo de ciência, exemplar do REGULAMENTO e exemplar do prospecto da oferta, em se tratando de ofertas públicas de distribuição registradas na CVM.
- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (k) Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO e do prospecto, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

- (l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (m) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas;
- (n) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- (o) Manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários para o FUNDO, diretamente ou mediante contratação de terceiro; e
- (p) Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da ICVM nº 472/08, o ADMINISTRADOR compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO VII – VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 20. É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando-se de recursos do FUNDO:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (c) Contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (e) Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

- (f) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
- (g) Vender à prestação Cotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da ICVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTORA, COGESTORA ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no Parágrafo único abaixo, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- (j) Constituir ônus reais sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, ficando permitida, no entanto, a aquisição, pelo FUNDO, de ATIVOS IMOBILIÁRIOS onerados ou gravados, inclusive com ônus reais;
- (k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (l) Realizar operações com derivativos;
- (m) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (n) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único: As disposições previstas na alínea (i) do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO.

Artigo 21. É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, que não sejam transferidos para benefício dos Cotistas, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR.

Artigo 22. Os ATIVOS IMOBILIÁRIOS e os ATIVOS FINANCEIROS, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

- (a) Não podem integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responder, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) Não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- (c) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e
- (d) Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

CAPÍTULO VIII – DA GESTORA E DA COGESTORA

Artigo 23. A GESTORA e a COGESTORA deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa, proba e tecnicamente capacitada que costuma empregar na execução de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO, ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Artigo 24. Além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes, constituem obrigações e responsabilidades da GESTORA:

- (a) Gestão do caixa do FUNDO, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do FUNDO em ATIVOS FINANCEIROS, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar ATIVOS FINANCEIROS integrantes da

carteira do FUNDO, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do FUNDO;

- (b) Votar em assembleias dos ATIVOS FINANCEIROS detidos pelo Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas e de acordo com a política de votos constante do site da GESTORA, a saber: www.v2investimentos.com.br
- (c) Propor ao ADMINISTRADOR a distribuição de rendimentos e amortização parcial de quotas;
- (d) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTORA;
- (e) Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento;
- (f) Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos cotistas e/ou pelo ADMINISTRADOR;
e
- (g) Cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

Artigo 25. Além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes, constituem obrigações e responsabilidades da COGESTORA:

- (a) Analisar, selecionar, avaliar, e recomendar ao ADMINISTRADOR, se for o caso, os ATIVOS IMOBILIÁRIOS que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste REGULAMENTO;
- (b) Recomendar ao ADMINISTRADOR a adoção de práticas e providências visando à boa gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, conforme o estabelecido na Política de Investimento, a aquisição, negociação, contratação e prática de quaisquer atos relativos à gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, que integrarão o patrimônio do FUNDO, empregando nas atividades de gestão a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento;

- (c) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de COGESTORA;
- (d) Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento;
- (e) Cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas;
- (f) Examinar e opinar, previamente às aquisições pelo FUNDO, sobre os relatórios de auditorias jurídicas e técnicas contratadas pelo ADMINISTRADOR para os ATIVOS IMOBILIÁRIOS;
- (g) Assessorar o ADMINISTRADOR no acompanhamento e manutenção dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, assim como na celebração de negócios jurídicos, quando necessário;
- (h) Realizar consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos imobiliários, observada a Política de Investimento, inclusive acompanhando o ADMINISTRADOR em eventuais negociações, quando necessário;
- (i) Votar em assembleias gerais relativas aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, nos quais o FUNDO venha a investir, de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimento estabelecida neste REGULAMENTO e de acordo com a política de votos constante do site da COGESTORA, a saber: <http://www.trx.com.br/biblioteca/7e2380ef245684a95327bcda6ec036a1.pdf>;
- (j) Assessorar o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO em ATIVOS IMOBILIÁRIOS, bem como nas questões relativas aos desinvestimentos do FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste REGULAMENTO;
- (k) Analisar e acompanhar os ATIVOS IMOBILIÁRIOS, assessorando o ADMINISTRADOR, no que se fizer necessário, na execução e negociação de contratos relacionados aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, inclusive instrumentos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real dos IMÓVEIS;
- (l) Acompanhar e coordenar as obras de manutenção, reforma e conservação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS;

- (m) Coordenar a comercialização dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS;
- (n) Indicar ao ADMINISTRADOR os prestadores de serviço para os ATIVOS IMOBILIÁRIOS, inclusive para reforma, manutenção, arquitetura, publicidade, vendas, ou outros que se façam necessários;
- (o) Assessorar o ADMINISTRADOR na verificação da capacidade financeira dos Locatários dos IMÓVEIS para cumprir com todas as obrigações assumidas nos contratos de locação, incluindo o pagamento dos aluguéis, a composição/contratação da garantia estipulada, e da respectiva multa indenizatória;
- (p) Acompanhar a performance dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais dos Locatários de direitos referentes aos IMÓVEIS;
- (q) Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e/ou pelo ADMINISTRADOR;
- (r) Disponibilizar ao ADMINISTRADOR, anualmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio 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 IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no laudo de avaliação; e
- (s) Manter à disposição do ADMINISTRADOR departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO IX – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DA COGESTORA E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 26. A Taxa de Administração a ser devida pelo FUNDO será equivalente ao somatório dos seguintes montantes: (i) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano sobre patrimônio líquido do FUNDO, calculada de forma linear, *pro rata die*, todo dia útil, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis com base no valor do patrimônio líquido do FUNDO do dia anterior à realização do referido cálculo, com limite mínimo de R\$16.448,00 (dezesesseis mil, quatrocentos e quarenta e oito reais) corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (“IGP-M”) e (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) distribuído de acordo com o *caput* dos artigos 27 e 28 abaixo (“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”).

Artigo 27. A remuneração da GESTORA será deduzida da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, de forma que a GESTORA receberá, pela prestação dos serviços ao FUNDO previstos neste REGULAMENTO, a remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada de forma linear, *pro rata die*, todo dia útil, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis com base no valor do patrimônio líquido do FUNDO do dia anterior à realização do referido cálculo, pago mensalmente, todo 5º dia útil.

Artigo 28. A remuneração da COGESTORA será deduzida da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, de forma que a COGESTORA receberá, pela prestação dos serviços ao FUNDO previstos neste REGULAMENTO, a remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada de forma linear, *pro rata die*, todo dia útil, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis com base no valor do patrimônio líquido do FUNDO do dia anterior à realização do referido cálculo, pago mensalmente, todo 5º dia útil.

Parágrafo Primeiro: A COGESTORA, independentemente do recebimento da remuneração prevista no artigo 28 acima, fará jus ao recebimento de uma “Taxa de Performance”, calculada sobre a valorização do Capital Integralizado, somando o aporte realizado na SPE Typus via aumento de capital para emissão de debênture conversível em ações e os custos das SPE’s envolvidas para aquisição dos imóveis, corrigido mensalmente pelo IPCA, acrescido do custo de oportunidade correspondente a 7,5% ao ano e deduzindo o valor das amortizações e dividendos pago aos cotistas.

(a) A Taxa de Performance será devida apenas na ocorrência de algum dos seguintes casos: (i) liquidação total do FUNDO; (ii) após a alienação da totalidade dos ativos do FUNDO; (iii) no caso de alienação da totalidade das cotas do FUNDO.

(b) Depois de cumpridos os requisitos descritos no item acima, quaisquer outras distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes de seus investimentos, observarão a seguinte proporção: (i) 85% (oitenta e cinco por cento) serão entregues aos cotistas a título de pagamento de amortização de suas cotas; e (ii) 15% (quinze por cento) serão entregues à COGESTORA a título de pagamento de Taxa de Performance.

(c) Será utilizada a seguinte fórmula para cálculo da Taxa de Performance:

$$TP = (PL \text{ final} - BCTP) * 15\%$$

$$BCTP = (CIT + Amortizações) * [(IPCA + 7,5\% \text{ aa})^{(n/252)}]$$

$$CIT = D + VL + C$$

TP = taxa de performance

BCTP = base de cálculo para taxa de performance

CIT = Capital Integralizado Total

D = valor da debênture privada conversível emitida para aquisição dos imóveis pela SPE Typus (aproximadamente R\$ 34 milhões), corrigido pelo IPCA+7,5% a.a.

VL = valor integralizado

PL final = patrimônio líquido no dia da apuração da taxa de performance

C = custo para manutenção das SPE's envolvidas para aquisição dos imóveis (anual)

n = período que compreende a data do evento até a data de cálculo, sendo considerado evento as Integralizações, Amortização e o Custo para manutenção das SPE's envolvidas para aquisição dos imóveis

(d) O valor dos custos relacionados com as SPE's para aquisição dos imóveis deverão ser comprovados, mediante a apresentação de relatório anual, pela GESTORA juntamente com o valor da debênture privada emitida pela SPE Typus.

Parágrafo Segundo: No caso de liquidação parcial do FUNDO, alienação parcial dos ativos do FUNDO ou alienação parcial das cotas do FUNDO detidas por seu investidor inicial, a Taxa de

Performance devida pelo FUNDO à COGESTORA deverá ser devidamente provisionada, para pagamento na data de ocorrência dos eventos previstos no parágrafo primeiro acima.

Parágrafo Terceiro: Caso o FUNDO venha a destituir a COGESTORA por qualquer motivo, esta ainda assim fará jus ao recebimento da Taxa de Performance. Neste caso, o FUNDO deverá contratar uma empresa independente de avaliação de imóveis, para que esta faça um laudo de avaliação para determinar o valor de mercado do(s) imóvel(is). A partir desse laudo de avaliação, o administrador deverá apurar o valor patrimonial (*Net Asset Value*) do FUNDO, levando em consideração todos os ativos e passivos existentes na data de destituição, a fim de determinar o patrimônio líquido do FUNDO à época, sendo certo que o valor do patrimônio líquido que vier a ser apurado servirá como base de cálculo da Taxa de Performance.

Artigo 29. A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do FUNDO terá o limite anual de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO X – RENÚNCIA E DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 30. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, nos termos previstos na ICVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Artigo 31. Nas hipóteses de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

- (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger novo administrador ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (b) Sem prejuízo do Parágrafo Décimo abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos IMÓVEIS e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Primeiro: É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata alínea (a) deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

Parágrafo Terceiro: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida na alínea (b) deste Artigo.

Parágrafo Quarto: Aplica-se o disposto na alínea (b), deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Quinto: Se a Assembleia Geral de Cotistas 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto: Nas hipóteses referidas neste Artigo, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Sétimo: A sucessão da propriedade fiduciária de ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio de FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo: A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO, observado o Parágrafo Décimo abaixo.

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

Parágrafo Décimo: Em caso de renúncia ou destituição do ADMINISTRADOR, se em 90 (noventa) dias: (a) a Assembleia Geral de Cotistas não tiver quorum suficiente ou não chegar a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou (b) o novo administrador, já eleito em Assembleia Geral de Cotistas, não for efetivamente empossado no cargo, o ADMINISTRADOR poderá providenciar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Décimo Primeiro: No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do FUNDO, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

Parágrafo Décimo Segundo: Na hipótese de destituição do ADMINISTRADOR sem que tenha sido configurada Justa Causa, conforme definido a seguir, será devida ao ADMINISTRADOR a remuneração nos termos do Capítulo IX deste REGULAMENTO, até a data em que prestar serviços ao FUNDO. Para fins do disposto neste parágrafo, entende-se como “Justa Causa” a comprovação de que o ADMINISTRADOR: (i) comprovadamente atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e descumpriu obrigações legais ou contratuais responsabilidades como gestor da carteira do FUNDO; e/ou (ii) teve sua falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.

Parágrafo Décimo Terceiro: No caso de renúncia imotivada do ADMINISTRADOR e/ou de destituição/substituição com Justa Causa do ADMINISTRADOR, será devido o pagamento da remuneração nos termos deste Regulamento até a data em que prestarem serviços ao FUNDO.

CAPÍTULO XI – CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Artigo 32. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo de uma única classe e tendo a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro: A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.

Parágrafo Segundo: O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo Terceiro: A integralização das Cotas será efetuada à vista, em moeda corrente nacional ou, nos termos deste REGULAMENTO, em bens e direitos, sendo que no caso de integralização em bens e direitos assim como em relação ao prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, será necessária a aprovação prévia pela Assembleia Geral de Cotistas da integralização em bens e direitos, bem como do laudo de avaliação de tais bens e direitos, elaborado nos termos do Anexo 12 da ICVM nº 472/08, pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto: O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação.

Artigo 33. As Cotas poderão ser objeto de colocação primária e de negociação no mercado secundário, por meio dos módulos MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e no SF - Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP. Alternativamente, as Cotas poderão ser distribuídas em mercado de balcão não organizado, com liquidação financeira mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED.

Parágrafo Primeiro: As Cotas do FUNDO não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Parágrafo Segundo: A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste REGULAMENTO e do prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas

à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste REGULAMENTO e do prospecto, se aplicável.

Artigo 34. O titular de Cotas do FUNDO:

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

CAPÍTULO XII – EMISSÕES DE COTAS

Artigo 35. Com vistas à sua constituição, o FUNDO realizará a primeira emissão de Cotas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de Janeiro de 2009, conforme alterada (“**ICVM nº 476/09**”), no montante total de até R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), divididos em 4.000 (quatro mil) Cotas, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**1ª Emissão**”).

Parágrafo Primeiro: As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, mediante moeda corrente nacional, bens ou direitos, conforme previsto na legislação e regulamentação vigentes.

Parágrafo Segundo: A aplicação realizada por cada cotista no Fundo, por meio de subscrição e respectiva integralização de Cotas, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo Terceiro: No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o “Termo de Adesão ao REGULAMENTO e Ciência de Risco” e o boletim de subscrição, que serão autenticados pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, sendo que, neste caso, tais documentos deverão ser encaminhados pelo intermediário ao ADMINISTRADOR.

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

Artigo 36. As Cotas da 1ª Emissão poderão ser objeto de distribuição parcial, sendo que as Cotas não subscritas no âmbito da 1ª Emissão de Cotas serão canceladas pelo ADMINISTRADOR mediante instrução do distribuidor das Cotas da 1ª Emissão. O valor mínimo a ser subscrito na 1ª Emissão de Cotas do Fundo é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“**Distribuição Parcial**”).

Parágrafo Único: Caso a Distribuição Parcial não seja alcançada durante o respectivo prazo de distribuição, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação do FUNDO, obrigando-se a cancelar os boletins de subscrição firmados pelos investidores.

Artigo 37. Em concordância com o disposto na Instrução da CVM nº 476/09, nas ofertas públicas com esforços restritos de distribuição será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Qualificados, e a subscrição e aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados.

Artigo 38. As Cotas do Fundo que forem objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução ICVM nº 476/09 somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

Artigo 39. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da ICVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não serão passíveis de resgate.

Artigo 40. As Cotas apenas poderão ser negociadas pelos Cotistas junto a investidores que se classifiquem como Investidores Qualificados, conforme definido no Artigo 2º deste Regulamento, sendo que caberá à instituição intermediária verificar se (i) o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e (ii) a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos neste Regulamento, conforme Artigo 54, §1º, II, da ICVM nº 472/08 e Artigo 16 da ICVM nº 476/09.

Artigo 41. O FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de Cotas, desde que prévia e expressamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o ADMINISTRADOR possa tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição das Cotas, observado que:

- (a) O valor de emissão de cada nova Cota será proposto pelo ADMINISTRADOR e fixado pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (b) Ficarà à critério dos Cotistas detentores das Cotas, na data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver por objeto a deliberação sobre nova emissão de Cotas, a aprovação da possibilidade ou não de exercício de direito de preferência de tais Cotistas na subscrição de Cotas da nova emissão, que, em caso positivo, será proporcional ao número de Cotas detido por cada Cotista; e
- (c) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

CAPÍTULO XIII – TAXAS DE INGRESSO E DE SAÍDA

Artigo 42. Não será cobrada taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos subscritores das Cotas na 1ª Emissão, sendo que, para as demais emissões do FUNDO, haverá deliberação relativa a tal cobrança pela Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIV – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 43. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Artigo 44. O FUNDO, nos termos da legislação vigente, deverá distribuir aos seus Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos do

mês anterior, apurados segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, na forma deste REGULAMENTO. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa que deduzirá as despesas pagas, além de deduzir o valor de eventuais reservas permitidas em lei. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no 1º (primeiro) dia útil do mesmo mês da referida distribuição de resultados. Em qualquer distribuição de resultados, será observado o conceito de lucro auferido definido no Parágrafo Segundo deste Artigo.

Parágrafo Primeiro: Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação dos IMÓVEIS, dos valores recebidos pelo FUNDO em razão das PARTICIPAÇÕES EM SPE ou, ainda, da alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ATIVOS FINANCEIROS, deduzidos o valor do custo de aquisição do ATIVO IMOBILIÁRIO ou do ATIVO FINANCEIRO, conforme o caso, bem como os custos e encargos do FUNDO em geral e a reserva de contingência definida neste REGULAMENTO, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, os quais serão contabilizados conforme disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, sendo certo que as deduções observarão as rubricas contábeis específicas, de forma que o mesmo valor não seja deduzido mais de uma vez.

Parágrafo Segundo: O FUNDO somente distribuirá os rendimentos a partir do segundo mês subsequente ao da respectiva integralização de Cotas, observado que eventual lucro obtido pelo FUNDO até o primeiro pagamento de rendimentos será distribuído no mesmo semestre, conforme o disposto neste Capítulo.

CAPÍTULO XV – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 45. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre:

- I - Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II - Alteração deste REGULAMENTO;
- III - Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR, bem como escolha de seu substituto;

- IV - Destituição ou substituição da GESTORA e/ou da COGESTORA, bem como escolha de seus substitutos;
- V - Emissão de novas Cotas, bem como a fixação do valor de sua emissão;
- VI - Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VII - Dissolução e liquidação do FUNDO;
- VIII - Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX - Aprovação de integralização de Cotas do FUNDO em bens e direitos;
- X - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO ou apreciação do valor atribuído ao bem ou direito;
- XI - Eleição e destituição de Representante dos Cotistas, conforme definido abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XII - Aquisição e Alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS;
- XIII - Alienação de IMÓVEL pelo Fundo ou pelas SPE investidas pelo FUNDO;
- XIV - Aprovação de operações envolvendo conflitos de interesses, nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da ICVM nº 472/08;
- XV - alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- XVI - alteração da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Artigo 46. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras do FUNDO deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Artigo 47. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo Representante dos Cotistas, quando o ADMINISTRADOR não atender, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que apresentar, devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

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

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo Terceiro: Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Quarto: O pedido de que trata o Parágrafo Terceiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da ICVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

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

Parágrafo Sexto: É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, observados os requisitos e procedimentos previstos no Art. 23 da ICVM nº 472/08.

Artigo 48. Sem prejuízo do disposto no Art. 41 da ICVM nº 472/08, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas será feita por correspondência ou correio eletrônico (e-mail) com comprovação de recebimento encaminhada a cada Cotista.

Parágrafo Primeiro: A convocação de assembleia geral 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.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Geral de Cotistas será realizada na sede do ADMINISTRADOR localizada na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Quando a Assembleia Geral de Cotistas não for realizada na sede do ADMINISTRADOR, as comunicações enviadas aos Cotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

Parágrafo Terceiro: A presença da totalidade dos Cotistas em qualquer Assembleia Geral de Cotistas supre eventual falta de sua convocação.

Artigo 49. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro: Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da ICVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da ICVM nº 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da ICVM nº 472/08; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Terceiro: Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do art. 19, da ICVM nº 472/08, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do art. 19, da ICVM nº 472/08, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 50. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 51. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, X, XIV e XVI do Artigo 45 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo: Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Artigo 52. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de “Registro de Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os Cotistas inscritos no livro de “Registro de Cotistas” na data da realização da Assembleia Geral de Cotista, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo único: O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Artigo 53. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (a) O ADMINISTRADOR;
- (b) A GESTORA;
- (c) A COGESTORA;
- (d) Os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR, da GESTORA ou da COGESTORA;
- (e) Empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, à GESTORA ou à COGESTORA, incluindo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (f) Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.
- (g) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (h) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo Único: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- (a) Os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nas alíneas do *caput*; ou

(b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

(c) 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da ICVM nº 472/08.

Artigo 54. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fãc-símile dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora e 15 (quinze) dias para os demais casos, prazos esses contados do recebimento da consulta.

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

Parágrafo Segundo: A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao ADMINISTRADOR, de carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo Terceiro: A ausência de resposta pelo Cotista será considerada abstenção às propostas apresentadas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de realização de consulta formalizada serão observados os quoruns informados no artigo 51 acima.

Parágrafo Quinto: A consulta deverá observar as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da ICVM nº 472/08.

Artigo 55. Sempre que possível, a critério do ADMINISTRADOR, e desde que haja previsão no edital de convocação, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que, recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da respectiva convocação. Neste caso, serão computados tanto os votos manifestados

pessoalmente na Assembleia Geral de Cotistas, se houver, como os manifestados por comunicação escrita ou eletrônica.

CAPÍTULO XVI – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 56. A Assembleia Geral dos cotistas pode eleger até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

Parágrafo Primeiro: Mediante alteração deste Regulamento, a Assembleia Geral pode aumentar o número máximo de Representantes dos Cotistas a serem eleitos.

Parágrafo Segundo: 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, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Terceiro: Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado não inferior a 1 (um) ano, a se encerrar em assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo Quarto: A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo Quinto: Somente pode exercer as funções de Representantes dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do FUNDO;

II – não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

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

Parágrafo Sexto: Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Sétimo: Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III – denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

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

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Oitavo: O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Parágrafo Sétimo.

Parágrafo Nono: Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Dez: Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do Parágrafo Sétimo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Onze: Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Doze: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Treze: Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR, nos termos do art. 33 da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Quatorze: Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XVII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 57. O exercício social do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, exceto em relação ao primeiro ano de funcionamento do FUNDO, quando o exercício social será encerrado em período inferior a 12 (doze) meses, na data prevista no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Primeiro: A data do encerramento do exercício social do FUNDO será no dia 30 de junho de cada ano.

Parágrafo Segundo: As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Terceiro: As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo Quarto: O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada da do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XVIII – DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. São considerados encargos do Fundo as despesas previstas no Art. 47 da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não expressamente previstas na ICVM nº 472/08 como encargos do FUNDO deverão correr por conta do ADMINISTRADOR.

Artigo 59. Para arcar com despesas extraordinárias dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO, poderá ser formada uma reserva de contingência.

Parágrafo Único: O valor de retenção para a criação da reserva de contingência será definido pela COGESTORA em conjunto com a GESTORA, limitado a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado na forma deste REGULAMENTO, sendo certo, entretanto, que tal retenção não é obrigatória e não necessita ser realizada periodicamente e que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO.

CAPÍTULO XIX – PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 60. O ADMINISTRADOR deve prestar as informações periódicas e eventuais, inclusive fatos relevantes, descritas, respectivamente, nos Arts. 39 e 41 da ICVM nº 472/08, nas formas e periodicidades previstas em tais dispositivos..

Artigo 61. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o REGULAMENTO, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 62. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste Artigo, enviar as informações referidas no *caput* deste Artigo ao mercado de bolsa em que as

Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XX – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 63. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução do FUNDO, observado o quorum de aprovação previsto neste REGULAMENTO, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ATIVOS FINANCEIROS e os ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Parágrafo Primeiro: Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Segundo: A liquidação do FUNDO será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo ADMINISTRADOR, sendo vedada à Assembleia Geral de Cotistas a deliberação pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Parágrafo Terceiro: Uma vez aprovada a liquidação ou dissolução do FUNDO, o valor do patrimônio será, após a alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS e o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos inerentes ao FUNDO, partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data da aprovação da liquidação ou da dissolução do FUNDO. Findo este prazo, se ainda houver ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS na carteira do FUNDO e a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de rateio e entrega desses ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS aos Cotistas.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de o ADMINISTRADOR encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS que compõem a carteira do FUNDO, tais ATIVOS IMOBILIÁRIOS serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas

individualmente pelos titulares sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste REGULAMENTO, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

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

Parágrafo Sexto: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo Sétimo: O CUSTODIANTE e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos documentos dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo Quinto 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 referidos documentos aos Cotistas. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR, inclusive por requerimento do CUSTODIANTE, promoverá a consignação de tais documentos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 64. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação.

Parágrafo Primeiro: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise do auditor independente quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em

condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo Segundo: Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze dias):

- a) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o art. 50 da ICVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XXI – ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Artigo 65. A alteração deste REGULAMENTO somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do REGULAMENTO consolidado do FUNDO.

Artigo 66. Este REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou demais prestadores de serviços do FUNDO.

Parágrafo Único: As alterações referidas no *caput* deste Artigo devem ser comunicadas pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, por correspondência ou correio eletrônico, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

CAPÍTULO XXII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 67. Para fins do disposto neste REGULAMENTO, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único: O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput deste Artigo depende de anuência do Cotista, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Artigo 68. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com (a) sábado ou domingo; (b) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; e/ou (c) feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Único: Para fins do disposto neste REGULAMENTO considera-se dia útil qualquer dia que não seja (a) sábado ou domingo; (b) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; e/ou (c) feriado nacional.

Artigo 69. A subscrição de Cotas pelo investidor, ou sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as disposições do presente REGULAMENTO, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da subscrição ou aquisição das Cotas.

Artigo 70. Informações e documentos relativos ao FUNDO podem ser obtidos junto ao ADMINISTRADOR, em sua sede mencionada no Parágrafo Primeiro do Artigo 1º ou no site www.bancopetra.com.br.

Artigo 71. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do FUNDO por um único investidor. No entanto, fica ressalvado que, se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua,

isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 72. Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da ICVM nº 472, o ADMINISTRADOR compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento no FUNDO não ser mais passível da isenção prevista no Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de cotistas do FUNDO se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Parágrafo Primeiro: O tratamento tributário do FUNDO pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o ADMINISTRADOR adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Parágrafo Segundo: Ainda, o ADMINISTRADOR informará o Cotista que seja pessoa física caso suas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Artigo 73. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 74. Em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao ADMINISTRADOR a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 75. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO ou a questões e controvérsias oriundas deste REGULAMENTO.

Curitiba, 30 de setembro de 2016.

BANCO PETRA S.A.
ADMINISTRADOR