

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BENX PROPERTIES – FII**

CNPJ/MF Nº 21.408.063/0001-51

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BENX PROPERTIES – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.408.063/0001-51 ("**Administradora**" e "**Fundo**", respectivamente),
RESOLVE;

Primeira – Alteração da denominação do Fundo

1.1. Alterar o regulamento do Fundo nos termos do anexo I, conforme deliberações da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de Julho de 2016, que teve dentre as deliberações a alteração da denominação social do Fundo para:

"FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII"

Segundo – Alteração do Regulamento

2.1. Em atendimento às alterações obrigatórias decorrentes das Instruções Normativas nº 571 e 580 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, datadas de 25 de novembro de 2015 e 15 de setembro de 2016 respectivamente ("**ICVM 571**" e "**ICVM 580**"), deseja promover a reforma do texto do Regulamento, e **APROVAR** a nova versão do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente.

Terceiro – Alteração da denominação social do Gestor do Fundo

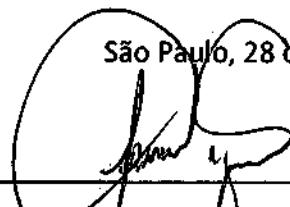
3.1. Alteração da denominação social do prestador de serviços de gestão do Fundo, passando a constar como RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Quarto – Alteração do Gestor do Fundo

4.1. Consolidar o Regulamento do Fundo, de modo a refletir as alterações deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de julho de 2016, bem como refletir as alterações do item 2.1 nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

Será registrado junto ao 08º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 28 de setembro de 2016.


PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Flavio Daniel Aguiar Administradora
Procurador



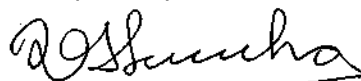


Emol.
Estado
Ipsesp
R. Civil
T. Justiça
M. Público
Iss

Total
Selos e taxas
Recebidos p/verba

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagui Cunha - Oficial
R\$ 406,54 Protocolado e prenotado sob o n. 1.415.608 em
R\$ 115,27 30/09/2016 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 59,83 sob o n. 1.415.608, em títulos e documentos.
R\$ 21,45 Averbado à margem do registro n.
R\$ 27,72 1367396/11/11/2014
R\$ 19,64 São Paulo, 30 de setembro de 2016
R\$ 8,52

R\$ 658,97


Geraldo José Filiagui Cunha - Oficial
Darcy Alves da Silva Cunha - Substituta do Oficial

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, FORMA E PRAZO DE DURAÇÃO

1.1. Denominação e Forma: O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII (“Fundo”) é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Prazo de Duração: O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

1.3. Classe de Cotas: O patrimônio do Fundo é constituído por uma única classe de cotas (“Cotas”).

1.4. Patrimônio Mínimo Comprometido: O início do funcionamento do Fundo ficará condicionado à subscrição de Cotas que representem no mínimo R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões reais) (“Patrimônio Mínimo”).

CAPÍTULO II - DO OBJETIVO

2.1. Objetivo: O Fundo tem por objetivo fundamental investir, direta ou indiretamente, em imóveis e empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em diferentes regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observada a política de investimentos disposta na Cláusula Quarta, abaixo.

2.1.1. Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos aos seus cotistas (“Cotistas”) mediante distribuição de proventos obtidos pelos investimentos nos ativos mencionados no item 4.1. abaixo.

2.1.2. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou Gestor Imobiliário, conforme abaixo definidos, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as Cotas.

CAPÍTULO III - DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

3.1. Público Alvo: O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539").

3.1.1. A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada (i) no ato da subscrição, pelo Administrador; e (ii) na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.

3.1.2. A perda da condição de investidor qualificado não implica a exclusão do Cotista do Fundo.

3.2. Emissões: As Cotas do Fundo serão emitidas nos termos deste Regulamento e dos respectivos suplementos constantes dos Anexos I e II ("Suplementos"). O Suplemento da primeira emissão de Cotas do Fundo integra este Regulamento com seu Anexo I ("Primeira Emissão"), e o modelo de Suplemento para as demais emissões de Cotas do Fundo integra este Regulamento com seu Anexo II.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Política de Investimentos: O Fundo poderá aplicar seus recursos nos ativos listados abaixo, observados os termos e as condições deste Regulamento:

- I. Ativos Imobiliários: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ativos alvo do Fundo; e (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos Imobiliários") e se encaixe na política de investimentos do Fundo;

II. Valores Mobiliários: (a) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FI; (c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (f) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM ("Valores Mobiliários"); e

III. Ativos de Liquidez: (a) letras hipotecárias (LH); (b) letras de crédito imobiliário (LCI); (c) cotas de emissão de fundo de investimento referenciado DI, regulados pela Instrução CVM nº 555; (d) títulos públicos federais; (e) certificados de depósito bancário; e (f) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Ativos de Liquidez", que quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários e os Valores Mobiliários, "Ativos").

4.1.1. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários e nos Valores Mobiliários deverá ser aplicada nos Ativos de Liquidez, sendo de responsabilidade do Administrador gerenciar o caixa do Fundo, através da identificação, seleção, acompanhamento, aquisição e alienação dos Ativos de Liquidez que tenham no mínimo uma nota de rating equivalente a AAA, na escala nacional.

4.1.2. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, nos termos do Anexo I da Instrução CVM nº 472.

4.1.3. O Fundo poderá investir em Ativos de emissão de um único emissor, sendo que, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo que não os dispostos no item 4.2. abaixo.

4.1.4. O Fundo, quando do investimento nos Ativos Imobiliários, poderá, mediante aprovação do Comitê de Investimento, destiná-los a projetos de desenvolvimento imobiliário nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei nº 4.591") e em projetos de construção, sendo que neste caso caberá ao Gestor Imobiliário, independentemente da contratação de terceiros especializados, a responsabilidade pelo desenvolvimento destes projetos e o controle efetivo sobre o seu desenvolvimento, nos termos do Contrato de Gestão, definido abaixo.

4.1.5. O Administrador, mediante decisão do Comitê de Investimento, pode adiantar quantias para projetos de desenvolvimento imobiliário nos termos da Lei nº 4.591 e para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

4.2. Investimento Preponderante em Valores Mobiliários: Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, e ao Administrador e Gestor Imobiliário serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

4.2.1. Os limites por modalidade de ativos financeiros não são aplicáveis para: (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários e (d) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenham sido registradas na CVM.

4.3. Restrições: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos deverão observar as seguintes restrições:

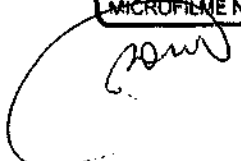
- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- III. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- IV. não poderão 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.

4.3.1. No título aquisitivo, o Administrador fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI do item 4.3., acima, e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

5.1. Comitê de Investimento: O Fundo terá um comitê de investimento (“Comitê de Investimento”) composto por até 6 (seis) membros e respectivos suplentes, pessoa jurídica e/ou pessoa física, nomeados por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas, escolhidos entre pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, com mandato de 1 (um) ano, com direito à reeleição, sendo reconduzidos automaticamente por períodos iguais e sucessivos, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes dos Cotistas.

5.1.1. Compete ao Comitê de Investimento, sem prejuízo das demais competências a ele atribuídas neste Regulamento:

- 
- I. acompanhar as atividades do Administrador e do Gestor Imobiliário no cumprimento de suas obrigações referentes ao Fundo;
 - II. acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo Administrador e pelo Gestor Imobiliário;
 - III. deliberar a acerca dos investimentos e reinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários, conforme oportunidades apresentadas pelo Gestor Imobiliário; e
 - IV. analisar alterações significativas na viabilidade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.1.2. Não compete ao Comitê de Investimento aprovar a realização de desinvestimentos nos Ativos do Fundo. Apenas o Gestor Imobiliário deverá indicar e selecionar Ativos Imobiliários para apresentação e aprovação do Comitê de Investimento.

5.2. Reuniões: O Comitê de Investimento poderá se reunir sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem, por solicitação própria, do Gestor Imobiliário, do Administrador ou da Assembleia Geral de Cotistas. As convocações deverão ser realizadas com antecedência de 7 (sete) dias corridos, por escrito ou correio eletrônico, com cópia ao Gestor Imobiliário, ao Administrador e ao Comitê de Investimento, conforme o caso, das quais constarão, obrigatoriamente, ordem do dia, dia, hora e local em que será realizada a reunião e material de análise, caso necessário. Podendo ser dispensadas quando estiverem presentes todos os membros.

5.2.1. As reuniões do Comitê de Investimento serão instaladas com a presença da maioria dos seus respectivos membros.

5.2.2. Das reuniões do Comitê de Investimento serão lavradas atas, em livro próprio, as quais deverão ser assinadas pelos membros a elas presentes. Sempre que necessário, as reuniões poderão ser realizadas por meio de áudio/videoconferências.

5.2.3. O Gestor Imobiliário deverá elaborar e enviar a todos os membros do Comitê de Investimento material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião.

5.3. Quórum: Para que qualquer matéria seja aprovada pelo Comitê de Investimento é necessário o voto favorável da maioria simples dos seus respectivos membros, sendo certo que, na hipótese de empate, a matéria deverá ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

5.4. Remuneração: Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de seus serviços.

5.5. Confidencialidade: Os membros do Comitê de Investimento deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito de todos os membros do Comitê de Investimento, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimento.

CAPÍTULO VI - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

6.1. Administrador: O Fundo é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, através do ato declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Vila Olímpia, CEP 04538-132 ("Administrador").

6.1.1. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração das Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. gestão do caixa do Fundo, através da identificação, seleção, acompanhamento, aquisição e alienação dos Valores Mobiliários e dos Ativos de Liquidez que tenham no mínimo uma nota de rating equivalente a AAA, na escala nacional, exceto no caso de Ativos de Liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e
- VI. auditoria independente.

6.1.2. Compete ainda ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- V. transigir;

VI. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Valores Mobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: www.riobravo.com.br;

VI. representar o Fundo em juízo e fora dele; e

VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo.

6.1.3. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

I. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários as restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668 e descritas no item 4.3., acima;

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do Cotista em sua sede:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das assembleias de Cotistas;
- c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;
- d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.

III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando

para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- IV. receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo, nos termos do item 10.1., IV, abaixo;
- VI. manter os registros das Cotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;
- VII. assegurar que as Cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados que venham a ser aprovados pelos Cotistas, ficando certo, desde já:
- (a) que as Cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”); e
- (b) que os Cotistas poderão aprovar a negociação das Cotas em outros mercados de bolsa ou balcão organizado, mediante a deliberação e aprovação de Cotistas representando a maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de Cotistas.
- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- X. elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e

acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;

- XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. atender tempestivamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
 - (a) exemplar do Regulamento do Fundo; e
 - (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar.
- XIV. transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo;
- XV. convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- XVI. observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimento;
- XVII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade; e
- XVIII. contratar e distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.2. Custodiante: Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em Valores Mobiliários, o Administrador deverá contratar um Custodiante para a prestação do serviço de custódia qualificada de seus ativos ("Custodiante").

6.2.1. Tendo em vista a política de investimento do Fundo, o Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens emitidas pelo Administrador ou por seus representantes legais ou mandatários devidamente autorizados.

6.3. Gestor Imobiliário: A gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo será exercida pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cardoso de Melo, 1.340, 7º Andar, CEP 04548-004 ("Gestor Imobiliário").

6.3.1. São atribuições do Gestor Imobiliário, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato firmado entre o Gestor Imobiliário e o Fundo ("Contrato de Gestão"), bem como na legislação aplicável:

- I. gerir a carteira dos Ativos Imobiliários, conforme o estabelecido na política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, empregando a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo, observada a competência e aprovação prévia do Comitê de Investimento;
- II. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, gerenciar e adquirir, após a apresentação de proposta e respectiva aprovação do Comitê de Investimento, os Ativos Imobiliários, sempre de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- III. decidir sobre todo e qualquer desinvestimento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo;
- IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, incluindo os serviços de administração das locações ou

arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos imóveis que façam parte do patrimônio do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

- V. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e de evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo, enviando relatórios ao Comitê de Investimento mediante solicitação;
- VI. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Ativos do Fundo;
- VII. quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas do Fundo;
- VIII. submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta sobre a amortização de Cotas e a distribuição de lucros nos termos deste Regulamento;
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- X. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor Imobiliário;
- XI. diretamente ou por meio de terceiros, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que façam parte do patrimônio do Fundo;
- XII. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis que façam parte do patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos referidos imóveis;

- XIII. monitorar investimentos realizados pelo Fundo, assim como os serviços prestados por empresas que venham, eventualmente, a ser responsáveis pela administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários, e recomendar ao Comitê de Investimento e ao Administrador o reinvestimento do principal de tais recursos;
- XV. recomendar ao Comitê de Investimento e ao Administrador a cessão dos recebíveis oriundos dos Ativos Imobiliários, e posterior reinvestimento do principal de tais recursos;
- XVI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- XVII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, mediante procuração outorgada pelo Administrador, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, mediante diretrizes do Comitê de Investimento;
- XVIII. implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIX. prestar assessoria ao Fundo na análise da viabilidade dos processos de expansões dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou para o exercício do direito de preferência na aquisição da fração dos referidos imóveis, mediante recomendação ao Administrador e ao Comitê de Investimento sejam utilizados recursos do patrimônio do Fundo e/ou nova emissão de Cotas;
- XX. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador, Comitê de Investimento e/ou Cotistas, quando aplicável; e

XXI. encaminhar ao Administrador e ao Comitê de Investimento em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do 1º (primeiro) semestre de cada ano calendário e do encerramento de cada exercício, o Relatório de Gestão, conforme definido abaixo.

6.3.2. O relatório previsto na alínea XXI do item 6.3.1., acima ("Relatório de Gestão"), deve conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte, conforme informações disponibilizadas pelo Administrador; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres, conforme informações disponibilizadas pelo Administrador;

VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, conforme informações disponibilizadas pelo Administrador; e

VII. a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

CAPÍTULO VII - DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR IMOBILIÁRIO

7.1. Vedações: É vedado ao Administrador e ao Gestor Imobiliário, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. aplicar no exterior os recursos captados no Brasil;
- V. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

- IX. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo observado o item 7.1.1. abaixo;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- XI. 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;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previsto na política de investimento do FII;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
- XIV. realizar qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administrador e/ou Gestor Imobiliário, conforme o caso, e não transferi-las ao Fundo. Admite-se, contudo, que sejam remunerados pelas taxas e comissões devidas em função da assessoria financeira, estruturação, coordenação, distribuição, emissão, administração e/ou gestão de Ativos do Fundo;
- XV. realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo do Fundo em um mesmo dia (operações *day trade*); e
- XVI. adquirir cotas de fundo de investimento, cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma, sendo permitida, no entanto, a aquisição de títulos de emissão do Tesouro Nacional e cotas de fundo de investimento cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, títulos do Tesouro Nacional.

7.1.1. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, conforme decisão do Comitê de Investimento.

CAPÍTULO VIII - DA RENÚNCIA, LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL E DA DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

8.1. Perda da Condição: A perda da condição de Administrador se dará nas hipóteses de renúncia, de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, de descredenciamento pela CVM e de liquidação extrajudicial do Administrador, conforme descrito nos itens abaixo.

8.2. Renúncia do Administrador: Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. observado o disposto no item 8.3. abaixo, permanecer no exercício de suas funções até 60 (sessenta) dias após a realização da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es).

8.2.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no inciso I do item 8.2. acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

8.2.2. Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas prevista no inciso (ii) do item 8.2., acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso comprovado, por decisão judicial transitada em julgado ou decisão arbitral final, de dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, na forma da legislação e regulamentação vigente.

8.3. Ausência de Quórum: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

8.4. Liquidação Extrajudicial: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") convocar 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

8.4.1. Caberá ao liquidante indicado praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a aprovação e registros referidos no inciso II do item 8.2., acima.

8.4.2. 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 BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

8.5. Ata de Substituição: Na hipótese de renúncia do Administrador e, nos termos do item 8.2. acima, bem como na hipótese de decretação de regime de liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a ata de Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador deverá ser devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

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

8.7. Destituição: O Administrador poderá ser destituído, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos

deste Regulamento, na qual também serão eleitos os seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem justa causa, o recebimento prévio pelo Administrador, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

8.7.1. Para fins do *caput*, terá ocorrido justa causa (a) nas hipóteses de atuação pelo Administrador, conforme o caso, com fraude ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento, devidamente comprovada por sentença judicial ou arbitral definitiva; ou (b) na hipótese de prática, pelo Administrador, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado, ou ainda; ou (c) se o Administrador, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado.

8.8. Descredenciamento do Administrador: Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

8.9. Despesas: As despesas incorridas com os procedimentos de destituição do Administrador por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, ou no caso de seu descredenciamento pela CVM, serão arcadas pelo Fundo.

CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Taxa de Administração: Pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, será devida a taxa de administração de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

9.1.1. Especificamente nos 6 (seis) primeiros meses, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou a transferência da administração para a Planner, será concedido desconto de R\$12.000,00 (doze mil reais) no valor pago a título de Taxa de

Administração. A partir do 7º (sétimo) mês, a Administradora deverá receber a Taxa de Administração calculada com base no item 9.1. acima.

9.1.2. Os valores fixos estabelecidos no item 9.1. e no subitem 9.1.1., acima, será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M-FGV), contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo.

9.1.3. A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

9.1.4. Observada a regulamentação em vigor, parcelas da Taxa de Administração poderão ser pagas pelo Fundo diretamente ao Administrador, ao Gestor Imobiliário ou a outros prestadores de serviço contratados pelo Fundo, conforme o caso.

9.2. Taxa de Gestão: O Fundo pagará ao Gestor Imobiliário, pela prestação dos serviços ao Fundo, nos termos do artigo 47, inciso VIII, da Instrução CVM nº 472, 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

9.2.1 Será devida pelo Fundo ao Gestor Imobiliário uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o valor que exceder o Benchmark ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será devida quando da realização de uma oferta pública primária e/ou secundária das cotas do Fundo de acordo com os termos e condições da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") ou em Janeiro de 2020, dos dois o que ocorrer primeiro, em valor que supere o Benchmark. O Fundo buscará atingir rentabilidade igual à variação do IGPM, acrescido de sobretaxa de 8% (oito por cento) ao ano, calculado desde a integralização das Cotas ("Benchmark"), sendo certo que o Benchmark não significa promessa ou garantia de rentabilidade pelo Administrador ou pelo Gestor Imobiliário, estando o investimento nas Cotas do Fundo sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os Fatores de Risco descritos no Capítulo XVII deste Regulamento.

1
2

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

10.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador;
- IV. Eleição de substitutos do Administrador;
- V. Autorização ou rejeição para a emissão de novas cotas do Fundo, bem como para a alienação de quaisquer Ativos Imobiliários pelo Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se houver;
- X. Alteração da Taxa de Administração;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

10.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 10.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 90 (noventa) dias após o término do exercício.

10.1.1.1 As deliberações relativas às demonstrações contábeis do fundo que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

10.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

10.2. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ser feita por meio de correio eletrônico ou correspondência encaminhada a cada Cotista, e deve ocorrer: com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

10.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 10.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

10.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

10.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, 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 do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

mar 10.2.4. O pedido de que trata o item 10.2.3, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

10.3.3. O percentual de que trata o 10.2.3, acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

10.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

10.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 12.3.2, acima.

10.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

10.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item acima, e a legislação e normativos vigentes.

10.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

10.5.3. Nas hipóteses previstas no item 10.8 o Administrador do Fundo exigirá:

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

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

10.7. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no subitem abaixo.

10.7.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472, 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.

10.8. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos neste Regulamento e legislação aplicável.

10.8.1. O Administrador, após receber a solicitação acima, pode:

I. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

10.9. Não podem votar na Assembleia Geral do Fundo:

I – seu administrador ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

10.10. Não se aplica a vedação prevista no item 10.9, quando:

I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no item acima;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

1
2

CAPÍTULO XI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas pelo prazo de 01 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a reeleição.

11.1.1 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou.

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

11.1.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.2. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

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

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

IV – não ser Administrador, 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.

11.3. Compete ao representante dos cotistas:

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

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

III – denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;

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

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

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo.

CAPÍTULO XII- DAS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

12.1. Características das Cotas: O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

12.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador, ou terceiro contratado por ele ou pelo Fundo, em conta de depósito em nome de seus titulares.

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

12.1.3. O Cotista (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

12.2. Oferta de Cotas: As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472, conforme previsto no respectivo Suplemento.

12.3. Subscrição das Cotas: Nos termos de cada Suplemento, as Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas ("Oferta") e poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da

regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral de Cotistas.

12.3.1. O Suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada Oferta, de forma a não comprometer a consecução da política de investimento do Fundo, conforme descrita neste Regulamento, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar, quando aplicável, as disposições previstas pela Instrução CVM nº 400.

12.3.2. No ato da subscrição, o subscritor:

- I. receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do prospecto, se houver;
- II. quando da subscrição, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) o Cotista assinará Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas. Caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais;
- III. deverá declarar, por meio da assinatura do boletim individual de subscrição, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento e do prospecto, se houver, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, inclusive a possibilidade de perda do capital investido;
- IV. Atestará por meio de declaração sua condição de investidor qualificado, nos termos da Instrução CVM nº 539 ;e
- V. no caso de realização de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, o investidor deverá, nos termos de seu artigo 7º, fornecer, por escrito, declaração de que está ciente de que a oferta

não foi registrada na CVM, e que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na referida instrução.

12.4. Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas conforme chamadas de capital realizadas pelo Administrador, após deliberação do Comitê de Investimento nesse sentido, para a realização de investimentos ou pagamentos de despesas do Fundo, no prazo previsto nos respectivos compromissos de investimento, devidamente assinados pelo Fundo, representado pelo Administrador, e pelo respectivo adquirente das Cotas do Fundo ("Compromisso de Investimento") e em cada boletim de subscrição, observado o limite comprometido por cada Cotista, em moeda corrente nacional, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, ou mediante cessão ao Fundo de títulos e valores mobiliários, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo.

12.4.1. A integralização das Cotas de emissão do Fundo será feita pelo valor de emissão da Cota.

12.4.2. No ato de cada integralização de Cotas, o Cotista receberá comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, conforme disposições do Regulamento e de cada Compromisso de Investimento.

12.4.3. Na hipótese de o Cotista não realizar o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de investimento e/ou no respectivo boletim de subscrição, os demais cotistas não responderão por tal inadimplemento.

12.4.4. Verificada a mora do Cotista, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar sobre os procedimentos a serem tomados.

12.5. Valor das Cotas: As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada dia útil, e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

12.6. Direitos de Voto: Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observados os itens 5.1.1., 5.1.2. e 11.4.8 acima.

12.7. Primeira Emissão: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

12.7.1. As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XII abaixo.

12.8. Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante decisão da Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos, de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista neste Regulamento.

12.8.1. Nos termos da sistemática atualmente vigente na BM&FBOVESPA, somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização, cujo pagamento ocorrerá até o 10º (décimo) dia útil subsequente à referida apuração. Qualquer alteração na sistemática de apuração e pagamento de rendimentos poderá ser refletida no presente Regulamento independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, o que será objeto de fato relevante a ser publicado pelo Administrador.

12.8.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que não seja considerado dia útil para fins deste Regulamento, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) dia útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

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

12.8.4. Quando da liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, podendo, inclusive, ser amortizadas mediante a entrega de ativos integrantes da carteira do Fundo, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

12.9. Resgate: Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de eventual liquidação do Fundo, deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

12.10. Negociação: As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. Os Cotistas poderão aprovar a negociação das Cotas em outros mercados de bolsa ou balcão organizado, mediante a deliberação e aprovação de Cotistas representando a maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de Cotistas.

12.11. Taxa de Ingresso: Não haverá cobrança de taxa de ingresso.

12.12. Taxa de Saída: Não haverá cobrança de taxa de saída.

12.13. Emissões: Emissões de novas cotas, após a Primeira Emissão, serão realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto neste Regulamento, a qual deverá estabelecer o preço de emissão das novas Cotas.

12.13.1. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar autorizar a emissão das novas Cotas.

12.13.2. O prazo para o exercício do direito de preferência referido no item 12.13.1., acima, será superior a 15 (quinze) dias úteis, e deverá ser previamente informado aos

Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo.

12.13.3. As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão de cotas estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

12.13.4. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, incluindo, sem limitação, o direito ao recebimento de rendimentos.

12.13.5. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas definirá sobre a possibilidade de cessão do direito de preferência e, se for o caso, a forma de cessão.

12.14. Distribuição de Resultados: O Fundo distribuirá aos cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balancete mensal, encerrado no último Dia Útil de cada mês. O Fundo poderá levantar balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

12.14.1. Os resultados apurados na forma do item 11.14., acima, deverão ser pagos até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do período de apuração.

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

12.14.3. Somente farão jus ao recebimento de resultados os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último dia útil do período de apuração dos resultados.

12.14.4. As Cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador, a qualquer momento, de forma parcial ou total, de acordo com o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Regulamento e nos Suplementos. As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas.

12.15. Reserva de Contingências: Caso seja constituído um passivo no Fundo proveniente de despesas ordinárias de manutenção do Fundo, bem como despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários ou por qualquer demanda judicial, o Administrador deverá formar uma reserva de contingências ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO XIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

13.1. Constituem encargos do Fundo:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo

1
2

nom despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

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

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e formador de mercado para as Cotas do fundo;

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

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

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

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;;

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

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

XV. toda e qualquer despesa, honorários, registro de documentos em cartório, encargos e/ou gastos expressamente autorizado pela Instrução CVM nº 472.

13.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargo do Fundo correrão por conta do Administrador.

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

CAPÍTULO XIV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade

man apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes 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 bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

14.1.1. A publicação de informações referidas no Item 14.1, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

14.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 14.1, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico.

14.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

14.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, e www.planner.com.br, respectivamente.

14.1.5. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, se for o caso, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- III. Fatos relevantes

CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS

15.1. Exercício Social: O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

15.2. Demonstrações Financeiras: As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo, observado que:

- (i) Os imóveis integrantes da carteira do Fundo serão contabilizados pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição do imóvel e atualizado, no mínimo, anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

(ii) Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, serão avaliados a preço de mercado de acordo com o manual de marcação a mercado do Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores.

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

CAPÍTULO XVI - DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. Liquidação do Fundo: Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados eventos de liquidação ("Eventos de Liquidação"), objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Capítulo, as hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador sem nomeação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

16.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 16.2., abaixo, na hipótese de ocorrência de Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

16.1.2. Na Assembleia Geral de Cotistas mencionada no item 16.1.1. acima, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante deste Regulamento.

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

16.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive, mas não se limitando, a Taxa de Administração, devendo ser

observados os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

16.2. Liquidação Extrajudicial: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 15.1.1., acima, nos termos deste Regulamento.

16.3. Partilha do Patrimônio: No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

16.3.1. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

16.3.2. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor Imobiliário estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.3.3. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos ativos 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 neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para

1
2

o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

16.3.4. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

16.3.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas e em circulação.

16.3.6. O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 16.3.3 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

16.3.7. Após a partilha de que trata o Item 16.3., acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado por decisão judicial ou arbitral definitiva dolo ou culpa do Administrador.

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

16.3.9. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista acima, até que a substituição processual nos respectivos processos

judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

16.3.10. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.4. Cancelamento do Registro de Funcionamento: Após a partilha do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável:

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

16.5. Parecer do Auditor Independente: Quando da 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 do Fundo.

16.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

CAPÍTULO XVII - DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

17.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

17.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador, do gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador, o gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e

IV. a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

17.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos

exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

17.2. Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador ou ao gestor ou ao consultor especializado.

CAPÍTULO XVIII - DOS FATORES DE RISCO

18.1. Fatores de Risco: Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador e do Gestor Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

RISCOS GERAIS

- I. FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES: VARIÁVEIS EXÓGENAS, TAIS COMO A OCORRÊNCIA, NO BRASIL OU NO EXTERIOR, DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS OU SITUAÇÕES ESPECIAIS DE MERCADO, OU, AINDA, DE EVENTOS DE NATUREZA POLÍTICA, ECONÔMICA OU FINANCEIRA QUE MODIFIQUEM A ORDEM ATUAL E INFLUENCIEM DE FORMA RELEVANTE O MERCADO FINANCEIRO E/OU DE CAPITAIS BRASILEIRO, INCLUINDO VARIAÇÕES NAS TAXAS DE JUROS, EVENTOS DE DESVALORIZAÇÃO DA MOEDA E MUDANÇAS LEGISLATIVAS, PODERÃO RESULTAR EM PERDAS PARA OS COTISTAS. NÃO SERÁ DEVIDO PELO FUNDO OU POR QUALQUER PESSOA, INCLUINDO O

ADMINISTRADOR OU GESTOR IMOBILIÁRIO, QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER DANO OU PREJUÍZO RESULTANTE DE QUAISQUER DE TAIS EVENTOS.

- II. NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS: A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O INVESTIDOR AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARRETAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.
- III. RISCO DE CRÉDITO: OS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES E COOBRIGADOS, DIRETOS OU INDIRETOS, DOS CRÉDITOS RESULTADOS DOS ATIVOS QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO, OU PELAS CONTRAPARTES DAS OPERAÇÕES DO FUNDO, PODENDO OCASIONAR, CONFORME O CASO, A REDUÇÃO DE GANHOS OU MESMO PERDAS FINANCEIRAS.
- IV. RISCO JURÍDICO: TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTE FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE *STRESS* PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA BUSCAR DAR EFICÁCIA AO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

RISCOS DE MERCADO: EXISTE O RISCO DE VARIAÇÃO NO VALOR E NA RENTABILIDADE DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO, QUE PODE AUMENTAR OU DIMINUIR, DE ACORDO COM AS FLUTUAÇÕES DE PREÇOS, COTAÇÕES DE MERCADO E DOS CRITÉRIOS PARA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ. ALÉM DISSO, PODERÁ HAVER OSCILAÇÃO NEGATIVA NO VALOR DAS COTAS PELO FATO DO FUNDO PODER ADQUIRIR TÍTULOS QUE, ALÉM DA REMUNERAÇÃO POR UM ÍNDICE DE PREÇOS OU POR ÍNDICE DE REMUNERAÇÃO BÁSICA DOS DEPÓSITOS EM CADERNETA DE POUPANÇA LIVRE (PESSOA FÍSICA), QUE ATUALMENTE É A TAXA REFERENCIAL - TR, SÃO REMUNERADOS POR UMA TAXA DE JUROS QUE SOFRERÁ ALTERAÇÕES DE ACORDO COM O PATAMAR DAS TAXAS DE JUROS PRATICADAS PELO MERCADO PARA AS DATAS DE VENCIMENTO DESSES TÍTULOS. EM CASO DE QUEDA DO VALOR DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO PODE SER AFETADO NEGATIVAMENTE. A QUEDA DOS PREÇOS DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA PODE SER TEMPORÁRIA, NÃO EXISTINDO, NO ENTANTO, GARANTIA DE QUE NÃO SE ESTENDAM POR PERÍODOS LONGOS E/OU INDETERMINADOS.

ADICIONALMENTE, DEVIDO À POSSIBILIDADE DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA EM ATIVOS, DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO ESTABELECIDADA NESTE REGULAMENTO, HÁ UM RISCO ADICIONAL DE LIQUIDEZ DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ QUE A OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DOS EVENTOS PREVISTOS ACIMA, ISOLADA OU CUMULATIVAMENTE, PODE AFETAR ADVERSAMENTE O PREÇO E/OU RENDIMENTO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO. NESTES CASOS, O ADMINISTRADOR PODE SER OBRIGADO A LIQUIDAR OS ATIVOS DO FUNDO A PREÇOS DEPRECIADOS, PODENDO, COM ISSO, INFLUENCIAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS.

- VI. O GOVERNO FEDERAL EXERCE INFLUÊNCIA SIGNIFICATIVA SOBRE A ECONOMIA BRASILEIRA. ESSA INFLUÊNCIA, BEM COMO A CONJUNTURA ECONÔMICA E POLÍTICA BRASILEIRA, PODEM CAUSAR UM EFEITO ADVERSO RELEVANTE NO FUNDO - O GOVERNO FEDERAL PODE INTERVIR NA ECONOMIA DO PAÍS E REALIZAR MODIFICAÇÕES SIGNIFICATIVAS EM SUAS POLÍTICAS E NORMAS, CAUSANDO IMPACTOS SOBRE OS MAIS DIVERSOS SETORES E SEGMENTOS DA ECONOMIA DO PAÍS. AS ATIVIDADES DO FUNDO, SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS PODERÃO SER PREJUDICADOS DE MANEIRA RELEVANTE POR MODIFICAÇÕES NAS POLÍTICAS OU NORMAS QUE ENVOLVAM, POR EXEMPLO, AS TAXAS DE JUROS, CONTROLES CAMBIAIS

E RESTRIÇÕES A REMESSAS PARA O EXTERIOR; FLUTUAÇÕES CAMBIAIS, INFLAÇÃO; LIQUIDEZ DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS DOMÉSTICOS; POLÍTICA FISCAL; INSTABILIDADE SOCIAL E POLÍTICA; E OUTROS ACONTECIMENTOS POLÍTICOS, SOCIAIS E ECONÔMICOS QUE VENHAM A OCORRER NO BRASIL OU QUE O AFETEM. EM UM CENÁRIO DE AUMENTO DA TAXA DE JUROS, POR EXEMPLO, OS PREÇOS DOS IMÓVEIS PODEM SER NEGATIVAMENTE IMPACTADOS EM FUNÇÃO DA CORRELAÇÃO EXISTENTE ENTRE A TAXA DE JUROS BÁSICA DA ECONOMIA E A TAXA DE DESCONTO UTILIZADA NA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS. NESSE CENÁRIO, EFEITOS ADVERSOS RELACIONADOS AOS FATORES MENCIONADOS PODEM IMPACTAR TANTO NA RENTABILIDADE COMO NO VALOR DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.

- VII. RISCO REGULATÓRIO. TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTE FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE ESTRESSE, PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA MANUTENÇÃO DO ARCABOUÇO CONTRATUAL ESTABELECIDO.
- VIII. RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA. O FUNDO PODERÁ SER PARTE EM DEMANDAS JUDICIAIS RELACIONADAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, TANTO NO POLO ATIVO QUANTO NO POLO PASSIVO. NO ENTANTO, EM VIRTUDE DA RECONHECIDA MOROSIDADE DO SISTEMA JUDICIÁRIO BRASILEIRO, A RESOLUÇÃO DE TAIS DEMANDAS PODERÁ NÃO SER ALCANÇADA EM TEMPO RAZOÁVEL. ADEMAIS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO OBTERÁ RESULTADOS FAVORÁVEIS NAS DEMANDAS JUDICIAIS RELACIONADAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E, CONSEQUENTEMENTE, PODERÁ IMPACTAR NA RENTABILIDADE DOS COTISTAS, BEM COMO NO VALOR DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.

RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO

IX.

RISCO DE CONCORRENTES: O SETOR IMOBILIÁRIO É ALTAMENTE COMPETITIVO E FRAGMENTADO, NÃO EXISTINDO BARREIRAS QUE RESTRINJAM O INGRESSO DE NOVOS CONCORRENTES NO MERCADO. OS PRINCIPAIS FATORES COMPETITIVOS NO RAMO DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS INCLUEM DISPONIBILIDADE E LOCALIZAÇÃO DE TERRENOS, PREÇOS, QUALIDADE, REPUTAÇÃO E PARCERIAS COM INCORPORADORES. UMA SÉRIE DE INCORPORADORES CONCORREM (I) NA AQUISIÇÃO DE TERRENOS, (II) NA TOMADA DE RECURSOS FINANCEIROS PARA A INCORPORAÇÃO, E (III) NA BUSCA DE COMPRADORES EM POTENCIAL. OUTRAS COMPANHIAS, INCLUSIVE ESTRANGEIRAS, EM ALIANÇAS COM PARCEIROS LOCAIS, PODEM PASSAR A ATUAR ATIVAMENTE NA ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL, AUMENTANDO AINDA MAIS A CONCORRÊNCIA. A CONCORRÊNCIA PODERÁ GERAR MAIORES PRESSÕES NA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, DE FORMA A DIMINUIR OU IMPACTAR RENTABILIDADE DO FUNDO.

- X. RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH: O GOVERNO FEDERAL COM FREQUÊNCIA ALTERA A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA SOBRE INVESTIMENTOS FINANCEIROS. ATUALMENTE, POR EXEMPLO, PESSOAS FÍSICAS SÃO ISENTAS DO PAGAMENTO DE IMPOSTO DE RENDA SOBRE RENDIMENTOS DECORRENTES DE INVESTIMENTOS EM CRI, LCI E LH. ALTERAÇÕES FUTURAS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA PODERÃO EVENTUALMENTE REDUZIR A RENTABILIDADE DOS CRI, DAS LCI E DAS LH PARA OS SEUS DETENTORES. POR FORÇA DA LEI N.º 12.024, DE 27 DE AGOSTO DE 2009, OS RENDIMENTOS ADVINDOS DOS CRI, DAS LCI E DAS LH AUFERIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE ATENDAM A DETERMINADOS REQUISITOS IGUALMENTE SÃO ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA.

EVENTUAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA, ELIMINANDO A ISENÇÃO ACIMA REFERIDA, BEM COMO CRIANDO OU ELEVANDO ALÍQUOTAS DO IMPOSTO DE RENDA INCIDENTE SOBRE OS CRI, AS LCI E AS LH, OU AINDA A CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS APLICÁVEIS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH, PODERÃO AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

- XI. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS: OS CRI PODERÃO VIR A SER NEGOCIADOS COM BASE EM REGISTRO PROVISÓRIO CONCEDIDO PELA CVM. CASO DETERMINADO REGISTRO DEFINITIVO NÃO VENHA A SER CONCEDIDO PELA CVM, A EMISSORA DE TAIS CRI DEVERÁ RESGATÁ-LOS

ANTECIPADAMENTE. CASO A EMISSORA JÁ TENHA UTILIZADO OS VALORES DECORRENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, ELA PODERÁ NÃO TER DISPONIBILIDADE IMEDIATA DE RECURSOS PARA RESGATAR ANTECIPADAMENTE OS CRI.

A MEDIDA PROVISÓRIA N.º 2.158-35, DE 24 DE AGOSTO DE 2001, EM SEU ARTIGO 76, ESTABELECE QUE "AS NORMAS QUE ESTABELEÇAM A AFETAÇÃO OU A SEPARAÇÃO, A QUALQUER TÍTULO, DE PATRIMÔNIO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA NÃO PRODUZEM EFEITOS EM RELAÇÃO AOS DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA, EM ESPECIAL QUANTO ÀS GARANTIAS E AOS PRIVILÉGIOS QUE LHES SÃO ATRIBUÍDOS". EM SEU PARÁGRAFO ÚNICO PREVÊ, AINDA, QUE "DESTA FORMA PERMANECEM RESPONDENDO PELOS DÉBITOS ALI REFERIDOS A TOTALIDADE DOS BENS E DAS RENDAS DO SUJEITO PASSIVO, SEU ESPÓLIO OU SUA MASSA FALIDA, INCLUSIVE OS QUE TENHAM SIDO OBJETO DE SEPARAÇÃO OU AFETAÇÃO".

APESAR DE AS COMPANHIAS SECURITIZADORAS EMISSORA DOS CRI NORMALMENTE INSTITUÍREM REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS POR MEIO DE TERMOS DE SECURITIZAÇÃO, CASO PREVALEÇA O ENTENDIMENTO PREVISTO NO DISPOSITIVO ACIMA CITADO, OS CREDORES DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA DA COMPANHIA SECURITIZADORA PODERÃO CONCORRER COM OS TITULARES DOS CRI NO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI EM CASO DE FALÊNCIA.

PORTANTO, CASO A SECURITIZADORA NÃO HONRE SUAS OBRIGAÇÕES FISCAIS, PREVIDENCIÁRIAS OU TRABALHISTAS, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS PODERÃO VIR A SER ACESSADOS PARA A LIQUIDAÇÃO DE TAIS PASSIVOS, AFETANDO A CAPACIDADE DA SECURITIZADORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI.

- XII. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO. POR SE TRATAR DE INVESTIMENTO EM IMÓVEIS, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE OCORRA A DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO. TAL DESAPROPRIAÇÃO PODE ACARRETAR A PERDA DA PROPRIEDADE, PODENDO

IMPACTAR A RENTABILIDADE DO FUNDO. EM CASO DE DESAPROPRIAÇÃO, O PODER PÚBLICO DEVE PAGAR AO FUNDO, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL DESAPROPRIADO, UMA INDENIZAÇÃO DEFINIDA LEVANDO EM CONTA OS PARÂMETROS DO MERCADO. TAL EVENTO, CULMINARÁ NA AMORTIZAÇÃO PROPORCIONAL DAS COTAS DO FUNDO. NÃO EXISTE GARANTIA DE QUE A INDENIZAÇÃO PAGA AO FUNDO PELO PODER EXPROPRIANTE SEJA SUFICIENTE PARA O PAGAMENTO DA RENTABILIDADE PRETENDIDA DO FUNDO.

- XIII. RISCO DE SINISTRO. OS IMÓVEIS PODERÃO SER OBJETO DE SEGURO, DENTRO DAS PRÁTICAS USUAIS DE MERCADO, QUE OS PROTEGERÃO CONTRA A OCORRÊNCIA DE SINISTROS. NÃO SE PODE GARANTIR, NO ENTANTO, QUE O VALOR SEGURADO SERÁ SUFICIENTE PARA PROTEGER OS IMÓVEIS DE PERDAS RELEVANTES. HÁ, INCLUSIVE, DETERMINADOS TIPOS DE PERDAS QUE USUALMENTE NÃO ESTARÃO COBERTAS PELAS APÓLICES, TAIS COMO ATOS DE TERRORISMO, GUERRAS E/OU REVOLUÇÕES CIVIS. SE QUALQUER DOS EVENTOS NÃO COBERTOS NOS TERMOS DOS CONTRATOS DE SEGURO VIER A OCORRER, O FUNDO PODERÁ SOFRER PERDAS RELEVANTES E PODERÁ SER OBRIGADO A INCORRER EM CUSTOS ADICIONAIS, OS QUAIS PODERÃO AFETAR O DESEMPENHO OPERACIONAL DO FUNDO. AINDA, O FUNDO PODERÁ SER RESPONSABILIZADO JUDICIALMENTE PELO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO A EVENTUAIS VÍTIMAS DO SINISTRO OCORRIDO, O QUE PODERÁ OCASIONAR EFEITOS ADVERSOS NA CONDIÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, NOS RENDIMENTOS A SEREM DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS. ADICIONALMENTE, NO CASO DE SINISTRO ENVOLVENDO A INTEGRIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO, OS RECURSOS OBTIDOS EM RAZÃO DE SEGURO PODERÃO SER INSUFICIENTES PARA REPARAÇÃO DOS DANOS SOFRIDOS E PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO E O PREÇO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.
- XIV. RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS. CONSIDERANDO QUE O OBJETIVO PREPONDERANTE DO FUNDO CONSISTE NA EXPLORAÇÃO, POR LOCAÇÃO, ARRENDAMENTO E/OU COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS E, QUE A ADMINISTRAÇÃO DE TAIS EMPREENDIMENTOS PODERÁ SER REALIZADA POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS, SEM INTERFERÊNCIA DIRETA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR IMOBILIÁRIO, TAL FATO PODE REPRESENTAR UM FATOR DE LIMITAÇÃO AO FUNDO PARA IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE CONSIDERE ADEQUADAS.

- XV. RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. APESAR DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EVENTUALMENTE CELEBRADOS PELO FUNDO SEREM OBJETO DE LIVRE ACORDO ENTRE O FUNDO E OS RESPECTIVOS LOCATÁRIOS, NADA IMPEDE EVENTUAL TENTATIVA DOS LOCATÁRIOS DE QUESTIONAR JURIDICAMENTE A VALIDADE DE TAIS CLÁUSULAS E TERMOS, DENTRE OUTROS, COM RELAÇÃO AOS SEGUINTE ASPECTOS: (I) MONTANTE DA INDENIZAÇÃO A SER PAGA NO CASO RESCISÃO DO CONTRATO PELOS LOCATÁRIOS PREVIAMENTE À EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL; E (II) REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. EM AMBOS OS CASOS, EVENTUAL DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO RECONHEÇA A LEGALIDADE DA VONTADE DAS PARTES AO ESTABELECER OS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM FUNÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS ESPECÍFICAS, APLICANDO A LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991, A DESPEITO DAS CARACTERÍSTICAS E NATUREZA DO CONTRATO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS DO FUNDO.
- XVI. RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS. NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR PODERÁ TER QUE RESPONDER A PROCESSOS ADMINISTRATIVOS OU JUDICIAIS, NAS MAIS DIVERSAS ESFERAS. NÃO HÁ GARANTIA DE OBTENÇÃO DE RESULTADOS FAVORÁVEIS OU QUE EVENTUAIS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS E JUDICIAIS VENHAM A SER JULGADOS IMPROCEDENTES, OU, AINDA, QUE O FUNDO TENHA RESERVA SUFICIENTE PARA DEFESA DE SEU INTERESSE NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO E/OU JUDICIAL. CASO VENHAM A SER A PARTE SUCUMBENTE NOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS E JUDICIAIS MENCIONADOS ACIMA, BEM COMO SE AS SUAS RESERVAS NÃO FOREM SUFICIENTES PARA A DEFESA DE SEUS INTERESSES. CASO SEJA REALIZADA A VENDA DE TODOS OS ATIVOS DO FUNDO E AINDA NÃO HAJA RECURSOS SUFICIENTES, É POSSÍVEL QUE OS COTISTAS VENHAM A SER CHAMADOS A REALIZAR APOORTE ADICIONAL DE RECURSOS, MEDIANTE A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE NOVAS COTAS, PARA ARCAR COM EVENTUAIS PERDAS.
- XVII. RISCO TRABALHISTA. A ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS SERÁ TERCEIRIZADA. CASO A ADMINISTRADORA DOS IMÓVEIS OPTE POR CONTRATAR TRABALHADORES DIRETAMENTE, O FUNDO, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO DOS IMÓVEIS, PODERÁ TER QUE ARCAR, NA PROPORÇÃO DE SUA PARTICIPAÇÃO NOS IMÓVEIS, COM

EVENTUAIS PASSIVOS TRABALHISTAS, O QUE PODERÁ CULMINAR EM PREJUÍZOS AO FUNDO E CONSEQUENTEMENTE AOS COTISTAS.

- XVIII. RISCO SISTÊMICO. O PREÇO DOS IMÓVEIS É AFETADO POR CONDIÇÕES ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS E POR FATORES EXÓGENOS DIVERSOS, TAIS COMO INTERFERÊNCIAS DE AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS E ÓRGÃOS REGULADORES DOS MERCADOS, MORATÓRIAS E ALTERAÇÕES DA POLÍTICA MONETÁRIA, O QUE PODE, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AO FUNDO. ESSES FATORES PODEM IMPLICAR NO DESAQUECIMENTO DE DETERMINADOS SETORES DA ECONOMIA. A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO PODE TER CONSEQUÊNCIAS NEGATIVAS SOBRE O VALOR DOS IMÓVEIS, DOS ALUGUÉIS E DOS VALORES RECEBIDOS PELO FUNDO EM DECORRÊNCIA DE ARRENDAMENTOS, AFETANDO OS IMÓVEIS DO FUNDO, O QUE PODERÁ PREJUDICAR O SEU RENDIMENTO E O PREÇO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS. ADICIONALMENTE, A NEGOCIAÇÃO E OS VALORES DOS IMÓVEIS DO FUNDO PODEM SER AFETADOS PELAS REFERIDAS CONDIÇÕES E FATORES, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR IMOBILIÁRIO OU PELO CUSTODIANTE, QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER DANO OU PREJUÍZO RESULTANTE DE QUALQUER DAS REFERIDAS CONDIÇÕES E FATORES.

RISCOS ESPECÍFICOS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- XIX. RISCO DE LIQUIDEZ E RESTRICÇÕES AO RESGATE DE COTAS: O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, RAZÃO PELA QUAL O RESGATE INTEGRAL DE SUAS COTAS É PERMITIDO APENAS (I) AO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, OU (II) EM VIRTUDE DE SUA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA, QUE TEM DE SER APROVADA PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO. DESSA FORMA, NÃO É ADMITIDO O RESGATE DE COTAS PELOS COTISTAS, A QUALQUER MOMENTO. CASO OS COTISTAS QUEIRAM DESINVESTIR SEUS RECURSOS DO FUNDO, SERÁ NECESSÁRIA A VENDA DAS SUAS COTAS EM MERCADO SECUNDÁRIO, INCORRENDO OS COTISTAS, NESSA HIPÓTESE, NO RISCO DE LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS. OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR DIFICULDADES NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, DETERMINADOS ATIVOS DO FUNDO PODEM PASSAR POR PERÍODOS DE DIFICULDADE

DE EXECUÇÃO DE ORDENS DE COMPRA E VENDA, OCASIONADOS POR BAIXAS OU DEMANDA E NEGOCIABILIDADE INEXISTENTES. NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU NEGOCIAR TAIS ATIVOS PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADO E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE REGULAMENTO ESTABELECE ALGUMAS HIPÓTESES EM QUE A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PODERÁ OPTAR PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E OUTRAS HIPÓTESES EM QUE O RESGATE DAS COTAS PODERÁ SER REALIZADO MEDIANTE A ENTREGA AOS COTISTAS DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. EM AMBAS AS SITUAÇÕES, OS COTISTAS PODERÃO ENCONTRAR DIFICULDADES PARA VENDER OS ATIVOS RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

- XX. RISCO DE CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO: PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR A PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE: (A) QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS; E (B) ALTERAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO E/OU DOS COTISTAS.
- XXI. RISCO DE CONCENTRAÇÃO GEOGRÁFICA: O FUNDO INVESTIRÁ PREPONDERANTEMENTE EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS LOCALIZADOS NOS ESTADOS DE SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO. FLUTUAÇÕES NEGATIVAS NOS VALORES DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LOCALIZADOS NESTAS DUAS REGIÕES PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE O RENDIMENTO DO FUNDO.
- XXII. RISCO DE CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS: POR SE TRATAR DE INVESTIMENTO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS, EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS EM TAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PODEM IMPLICAR EM RESPONSABILIDADES PECUNIÁRIAS (INDENIZAÇÕES E MULTAS POR PREJUÍZOS CAUSADOS AO MEIO AMBIENTE) PARA O

FUNDO, CIRCUNSTÂNCIAS ESSAS QUE PODEM AFETAR A ADVERSAMENTE OS RENDIMENTOS DO FUNDO. ADICIONALMENTE, A OCORRÊNCIA DE DESASTRES NATURAIS COMO, POR EXEMPLO, VENDAVALS, INUNDAÇÕES, TEMPESTADES OU TERREMOTOS, PODE CAUSAR DANOS AOS IMÓVEIS, AFETANDO NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE E O VALOR DAS COTAS.

- XXIII. RISCOS RELACIONADOS À OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR: OS RESULTADOS DO FUNDO DECORRENTES DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ESTÃO SUJEITOS OS RISCO DE PREJUÍZOS DECORRENTES DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR, OS QUAIS CONSISTEM EM ACONTECIMENTOS INEVITÁVEIS E INVOLUNTÁRIOS RELACIONADOS A ATIVOS IMOBILIÁRIOS, QUE PODERÃO GERAR PERDAS AO FUNDO E AOS COTISTAS.
- XXIV. RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS: O FUNDO, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO DIRETO OU INDIRETO DOS IMÓVEIS, ESTARÁ EVENTUALMENTE SUJEITO AO PAGAMENTO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, TAIS COMO RATEIOS DE OBRAS E REFORMAS, CUSTOS PARA REFORMA OU RECUPERAÇÃO DE LOJAS, PINTURA, DECORAÇÃO, CONSERVAÇÃO, INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA, INDENIZAÇÕES TRABALHISTAS, DESPESAS E CUSTOS DECORRENTES DE AÇÕES JUDICIAIS NECESSÁRIAS PARA A COBRANÇA DE ALUGUÉIS INADIMPLIDOS, AÇÕES JUDICIAIS (DESPEJO, RENOVATÓRIA, REVISIONAL, ENTRE OUTRAS), BEM COMO QUAISQUER OUTRAS DESPESAS INADIMPLIDAS PELOS LOCATÁRIOS, TAIS COMO TRIBUTOS, DESPESAS CONDOMINIAIS E QUAISQUER OUTRAS DESPESAS QUE NÃO SEJAM ROTINEIRAS NA MANUTENÇÃO DOS IMÓVEIS. O PAGAMENTO DE TAIS DESPESAS PODE ENSEJAR UMA REDUÇÃO NA RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO.
- XXV. RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE: O FUNDO ESTÁ SUJEITO A SITUAÇÕES CARACTERIZADAS COMO DE CONFLITO DE INTERESSES, E A APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, NÃO IMPEDE CONTRATAÇÕES, QUE NÃO REFLITAM AS CONDIÇÕES DE MERCADO, O QUE PODE IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.
- XXVI. RISCO TRIBUTÁRIO: A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, PELO MENOS, 95%

(NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E EM 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO.

NOS TERMOS DA MESMA LEI, O FUNDO QUE APLICAR RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE TENHAM COMO INCORPORADOR, CONSTRUTOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE RELACIONADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO, SUJEITA-SE À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS PESSOAS JURÍDICAS PARA FINS DE INCIDÊNCIA DA TRIBUTAÇÃO CORPORATIVA CABÍVEL (IRPJ), CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO – CSLL, CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL – PIS E CONTRIBUIÇÃO AO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL - COFINS).

OS RENDIMENTOS E GANHOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELO FUNDO EM APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE RENDA FIXA SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE, EXCETO EM RELAÇÃO ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES A LETRAS HIPOTECÁRIAS, CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ADMITIDAS EXCLUSIVAMENTE EM BOLSA DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, OBSERVADAS AS NORMAS APLICÁVEIS ÀS PESSOAS JURÍDICAS, PODENDO TAL IMPOSTO SER COMPENSADO COM AQUELE RETIDO NA FONTE PELO FUNDO QUANDO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E GANHOS DE CAPITAL AOS COTISTAS.

AINDA DE ACORDO COM A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS QUANDO DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI N.º 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI N.º 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, HAVERÁ ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS COM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA, DESDE QUE OBSERVADOS, CUMULATIVAMENTE, OS SEGUINTE REQUISITOS: (I) O COTISTA PESSOA FÍSICA SEJA TITULAR DE MENOS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO

FUNDO E TAIS COTAS LHE DEREM O DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO IGUAL OU INFERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO; (II) O FUNDO CONTE COM NO MÍNIMO 50 (CINQUENTA) COTISTAS; E (III) AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO O FUNDO OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

XXVII. LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS: O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DAS COTAS, BEM COMO EM OBTER O REGISTRO PARA UMA OFERTA SECUNDÁRIA DE SUAS COTAS JUNTO À CVM. ALÉM DISSO, DURANTE O PERÍODO ENTRE A DATA DE DETERMINAÇÃO DO BENEFICIÁRIO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, DA DISTRIBUIÇÃO ADICIONAL DE RENDIMENTOS OU DA AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, O VALOR OBTIDO PELO COTISTA EM CASO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, PODERÁ SER AFETADO.

XXVIII. RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ: O FUNDO PODERÁ INVESTIR NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ E TAIS ATIVOS DE LIQUIDEZ, PELO FATO DE SEREM DE CURTO PRAZO E POSSUÍREM BAIXO RISCO DE CRÉDITO, PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

ADICIONALMENTE, OS RENDIMENTOS ORIGINADOS A PARTIR DO INVESTIMENTO EM ATIVOS DE LIQUIDEZ, SERÃO TRIBUTADOS DE FORMA ANÁLOGA À TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS AUFERIDOS POR PESSOAS JURÍDICAS E TAL FATO PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE NA RENTABILIDADE DO FUNDO.

XXIX. RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS: O GESTOR IMOBILIÁRIO E O ADMINISTRADOR DESENVOLVEM SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS FUNDOS INVESTIDOS. TODAVIA, A DESPEITO DESSES ESFORÇOS, PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS, HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU GESTOR IMOBILIÁRIO NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS.

XXX. RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO. AS COTAS DOS FUNDOS INVESTIDOS E OS DEMAIS VALORES MOBILIÁRIOS DO FUNDO DEVEM SER "MARCADOS A MERCADO", OU SEJA, SEUS VALORES SERÃO ATUALIZADOS DIARIAMENTE E CONTABILIZADOS PELO PREÇO DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO, OU PELA MELHOR ESTIMATIVA DO VALOR QUE SE OBTERIA NESSA NEGOCIAÇÃO. COMO CONSEQUÊNCIA, O VALOR DA COTA DO FUNDO PODERÁ SOFRER OSCILAÇÕES FREQUENTES E SIGNIFICATIVAS, INCLUSIVE AO LONGO DO DIA. ADEMAIS, OS IMÓVEIS E OS DIREITOS REAIS SOBRE OS IMÓVEIS TERÃO SEUS VALORES ATUALIZADOS, VIA DE REGRA, EM PERIODICIDADE ANUAL, DE FORMA QUE O INTERVALO DE TEMPO ENTRE UMA REAVALIAÇÃO E OUTRA PODERÁ GERAR DISPARIDADES ENTRE O VALOR PATRIMONIAL E O DE MERCADO DOS IMÓVEIS E DIREITOS REAIS SOBRE OS IMÓVEIS. COMO CONSEQUÊNCIA, O VALOR DE MERCADO DA COTA DO FUNDO PODERÁ NÃO REFLETIR NECESSARIAMENTE SEU VALOR PATRIMONIAL.

XXXI. RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA: CASO O FUNDO INVISTA PREPONDERANTEMENTE EM VALORES MOBILIÁRIOS, DEVERÃO SER OBSERVADOS OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NA INSTRUÇÃO CVM N.º 555, APLICANDO-SE AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS. O RISCO DA APLICAÇÃO NO FUNDO TERÁ ÍNTIMA RELAÇÃO COM A CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA, SENDO QUE, QUANTO MAIOR FOR A CONCENTRAÇÃO, MAIOR SERÁ A CHANCE DE O FUNDO SOFRER PERDA PATRIMONIAL.

OS RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA ENGLOBAM, AINDA, NA HIPÓTESE DE INADIMPLENTO DO EMISSOR DO ATIVO EM QUESTÃO, O RISCO DE PERDA DE

PARCELA SUBSTANCIAL OU ATÉ MESMO DA TOTALIDADE DO CAPITAL INTEGRALIZADO PELOS COTISTAS.

XXXII. RISCOS DO PRAZO: OS ATIVOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO SÃO APLICAÇÕES, PREPONDERANTEMENTE, DE MÉDIO E LONGO PRAZO, QUE POSSUEM BAIXA, OU NENHUMA, LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO E O CÁLCULO DE SEU VALOR DE FACE PARA OS FINS DA CONTABILIDADE DO FUNDO É REALIZADO VIA MARCAÇÃO A MERCADO. NESTE MESMO SENTIDO, OS ATIVOS QUE PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO TÊM SEU VALOR CALCULADO ATRAVÉS DA MARCAÇÃO A MERCADO.

DESTA FORMA, A REALIZAÇÃO DA MARCAÇÃO A MERCADO DOS ATIVOS, VISANDO AO CÁLCULO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DESTE, PODE CAUSAR OSCILAÇÕES NEGATIVAS NO VALOR DAS COTAS, CUJO CÁLCULO É REALIZADO MEDIANTE A DIVISÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO PELA QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS ATÉ ENTÃO.

ASSIM, MESMO NAS HIPÓTESES DE OS ATIVOS NÃO SOFREREM NENHUM EVENTO DE NÃO PAGAMENTO DE JUROS E PRINCIPAL, AO LONGO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, AS COTAS DO FUNDO PODERÃO SOFRER OSCILAÇÕES NEGATIVAS DE PREÇO, O QUE PODE IMPACTAR NEGATIVAMENTE NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS PELO INVESTIDOR QUE OPTAR PELO DESINVESTIMENTO.

XXXIII. RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO: SEM PREJUÍZO DO QUANTO ESTABELECIDO NESTE REGULAMENTO, NA OCORRÊNCIA DE ALGUM EVENTO QUE ENSEJE O DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO, A CVM PODERÁ DETERMINAR AO ADMINISTRADOR, SEM PREJUÍZO DAS PENALIDADES CABÍVEIS, A CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PARA DECIDIR SOBRE UMA DAS SEGUINTE ALTERNATIVAS: (I) TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO OU DA GESTÃO DO FUNDO, OU DE AMBAS; (II) INCORPORAÇÃO A OUTRO FUNDO; OU (III) LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

A OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NOS ITENS "I" E "II" ACIMA PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS E A RENTABILIDADE DO FUNDO. POR SUA VEZ, NA OCORRÊNCIA DO EVENTO PREVISTO NO ITEM "III" ACIMA, NÃO HÁ

2

COMO GARANTIR QUE O PREÇO DE VENDA DOS ATIVOS DO FUNDO SERÁ FAVORÁVEL AOS COTISTAS, BEM COMO NÃO HÁ COMO ASSEGURAR QUE OS COTISTAS CONSEGUIRÃO REINVESTIR OS RECURSOS EM OUTRO INVESTIMENTO QUE POSSUA RENTABILIDADE IGUAL OU SUPERIOR ÀQUELA AUFERIDA PELO INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO.

XXXIV. RISCO DE O FUNDO NÃO ENTRAR EM FUNCIONAMENTO: EXCLUSIVAMENTE NO ÂMBITO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO, EXISTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO VIR A NÃO OBTER O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO, CASO NÃO SEJA SUBSCRITO O MONTANTE MÍNIMO DE COTAS EQUIVALENTE AO PATRIMÔNIO INICIAL PREVISTO ANEXO I ABAIXO.

ASSIM, CASO O PATRIMÔNIO INICIAL NÃO SEJA ATINGIDO, O ADMINISTRADOR IRÁ DEVOLVER, AOS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, OS RECURSOS FINANCEIROS DECORRENTES DAS RESPECTIVAS INTEGRALIZAÇÕES E OS EVENTUAIS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES EM ATIVOS REALIZADAS NO PERÍODO, DEDUZIDOS OS TRIBUTOS INCIDENTES, E AS DEMAIS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO, E O FUNDO SERÁ LIQUIDADO.

XXXV. COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO: OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPORTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOPTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APOREM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS, OS COTISTAS PODERÃO SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO

INTEGRAL DO REFERIDO APORTE E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR IMOBILIÁRIO, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DE SUAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

XXXVI. RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE:

Os COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES NO FUNDO DILUÍDAS, EM DECORRÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA NA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS, QUANDO DAS CHAMADAS DE CAPITAL, OU NO CASO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS, CASO OPTEM POR NÃO EXERCER O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS. ADICIONALMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO PODE SER AFETADA DURANTE O PERÍODO EM QUE OS RECURSOS DECORRENTES DA EMISSÃO DE COTAS OU DE NOVAS COTAS NÃO ESTIVEREM INVESTIDOS NOS TERMOS DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

XXXVII. RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS: DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE QUORUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUORUM PARA SUA

1
2

INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODE ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

XXXVIII. RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS

TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL: DURANTE A VIGÊNCIA DO FUNDO, EXISTE O RISCO DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E QUALQUER FATO QUE LEVE O FUNDO A INCORRER EM PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO CULMINARÁ NA OBRIGATORIEDADE DE OS COTISTAS APORTAREM CAPITAL NO FUNDO, CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS ASSIM DECIDA E NA FORMA PREVISTA NA REGULAMENTAÇÃO, DE FORMA QUE ESTE POSSUA RECURSOS FINANCEIROS SUFICIENTES PARA ARCAR COM SUAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS. NÃO HÁ COMO MENSURAR O MONTANTE DE CAPITAL QUE OS COTISTAS PODEM VIR A SER OBRIGADOS A APORTAR E NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE, APÓS A REALIZAÇÃO DE TAL APORTE, O FUNDO PASSARÁ A GERAR ALGUMA RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

XXXIX. RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS

ATIVOS: OS ATIVOS PODERÃO CONTER EM SEUS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS CLÁUSULAS DE PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. TAL SITUAÇÃO PODE ACARRETAR O DESENQUADRAMENTO DA CARTEIRA DO FUNDO EM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO. NESTA HIPÓTESE, PODERÁ HAVER DIFICULDADES NA IDENTIFICAÇÃO PELO GESTOR IMOBILIÁRIO DE ATIVOS QUE ESTEJAM DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO. DESSE MODO, O GESTOR IMOBILIÁRIO PODERÁ NÃO CONSEGUIR REINVESTIR OS RECURSOS RECEBIDOS COM A MESMA RENTABILIDADE ALVO BUSCADA PELO FUNDO, O QUE PODE AFETAR DE FORMA NEGATIVA O PATRIMÔNIO DO FUNDO E A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NÃO SENDO DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR IMOBILIÁRIO OU PELO CUSTODIANTE, TODÁVIA, QUALQUER MULTA OU PENALIDADE, A QUALQUER TÍTULO, EM DECORRÊNCIA DESSE FATO.

XL. RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE

INVESTIMENTO: O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE OFERTAS DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ SUFICIENTES OU EM CONDIÇÕES ACEITÁVEIS, A CRITÉRIO DO GESTOR IMOBILIÁRIO, QUE ATENDAM, NO MOMENTO DA AQUISIÇÃO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE MODO QUE O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADES PARA

EMPREGAR SUAS DISPONIBILIDADES DE CAIXA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS. A AUSÊNCIA DE ATIVOS ELEGÍVEIS PARA AQUISIÇÃO PELO FUNDO PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS, EM FUNÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS A FIM DE PROPICIAR A RENTABILIDADE ALVO DAS COTAS OU AINDA, IMPLICAR NA AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ANTECIPADA DAS COTAS, A CRITÉRIO DO GESTOR IMOBILIÁRIO.

- XLI. RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO: NOS TERMOS DESTES REGULAMENTOS, O PREÇO DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS A SEREM ADQUIRIDOS PELO FUNDO PODERÁ OU NÃO SER COMPOSTO POR UM ÁGIO E/OU DESÁGIO, OBSERVADAS AS CONDIÇÕES DE MERCADO. NO ENTANTO, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE QUANDO DA AQUISIÇÃO DE DETERMINADO ATIVO EXISTAM OPERAÇÕES SEMELHANTES NO MERCADO COM BASE NAS QUAIS O GESTOR IMOBILIÁRIO POSSA DETERMINAR O ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO. NESTE CASO, O GESTOR IMOBILIÁRIO DEVERÁ UTILIZAR-SE DO CRITÉRIO QUE JULGAR MAIS ADEQUADO AO CASO EM QUESTÃO.
- XLII. RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO: CONSIDERANDO QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO É PERMITIDO O RESGATE DE COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO. CASO OS COTISTAS DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO NO FUNDO, OS MESMOS TERÃO QUE ALIENAR SUAS COTAS EM MERCADO SECUNDÁRIO, OBSERVADO QUE OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR FALTA DE LIQUIDEZ NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DAS COTAS
- XLIII. RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO Nº 2.921: O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ VINCULADOS NA FORMA DA RESOLUÇÃO Nº 2.921, DE 17 DE JANEIROS DE 2002 ("RESOLUÇÃO Nº 2.921"). O RECEBIMENTO PELO FUNDO DOS RECURSOS DEVIDOS PELOS DEVEDORES DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ VINCULADOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO Nº 2.921 ESTARÁ CONDICIONADO AO PAGAMENTO PELOS DEVEDORES/COOBIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS. NESTE CASO, PORTANTO, O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, CORRERÃO O RISCO DOS

1
2

DEVEDORES/COOBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS. NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE OU DO GESTOR IMOBILIÁRIO E/OU DE QUALQUER DAS PARTES RELACIONADAS DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELOS DEVEDORES/COOBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS.

- XLIV. RISCO DE VACÂNCIA E DIFICULDADE DE ALIENAÇÃO DOS ATIVOS. O FUNDO PODERÁ NÃO TER SUCESSO NA PROSPECÇÃO DE LOCATÁRIOS E/OU COMPRADORES PARA OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, O QUE PODERÁ REDUZIR A RENTABILIDADE DO FUNDO, TENDO EM VISTA O EVENTUAL RECEBIMENTO DE UM MONTANTE MENOR DE RECEITAS DECORRENTES DE LOCAÇÃO, ARRENDAMENTO, E VENDO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS. ADICIONALMENTE, OS CUSTOS A SEREM DESPENDIDOS COM O PAGAMENTO DE TAXAS DE CONDOMÍNIO E TRIBUTOS, DENTRE OUTRAS DESPESAS RELACIONADAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS (OS QUAIS SÃO ATRIBUIDOS AOS LOCATÁRIOS DOS IMÓVEIS) PODERÃO COMPROMETER A RENTABILIDADE DO FUNDO.
- XLV. RISCO DE COMPARTILHAMENTO DO CONTROLE. A TITULARIDADE DOS IMÓVEIS PODERÁ SER DIVIDIDA COM TERCEIROS, QUE PODEM TER INTERESSES DIVERGENTES DO FUNDO. DESSA FORMA, DEPENDE-SE DA ANUÊNCIA DESSES INVESTIDORES PARA A TOMADA DE DECISÕES SIGNIFICATIVAS QUE AFETEM O IMÓVEL. MENCIONADOS TERCEIROS, COPROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL, PODEM TER INTERESSES ECONÔMICOS DIVERSOS, PODENDO AGIR DE FORMA CONTRÁRIA À POLÍTICA ESTRATÉGICA E AOS OBJETIVOS DO FUNDO. DISPUTAS COM OS COPROPRIETÁRIOS PODEM OCASIONAR LITÍGIOS JUDICIAIS OU ARBITRAIS, O QUE PODE AUMENTAR AS DESPESAS DO FUNDO. ALÉM DISSO, TENDO EM VISTA QUE O CONTROLE DOS IMÓVEIS PODERÁ SER COMPARTILHADO COM OS COPROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS, QUALQUER DESPESA, INCLUSIVE COM RELAÇÃO À CUSTAS JUDICIAIS, COM ADVOGADOS OU DÉBITOS DOS IMÓVEIS QUE POSSA EXISTIR SERÁ COMPARTILHADA ENTRE OS COPROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL, NA FRAÇÃO QUE DETÉM CADA UM, RESPECTIVAMENTE, PORÉM SE ESSES VALORES FOREM ELEVADOS, ESTES GASTOS PODERÃO CULMINAR EM PREJUÍZOS AOS COTISTAS.
- XLVI. RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL E DE VENDA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS. SE POR QUALQUER MOTIVO O FUNDO NÃO TENHA CAIXA EXCEDENTE DISPONÍVEL PARA O PAGAMENTO DE SUAS OBRIGAÇÕES E/OU DESPESAS OU EM QUALQUER

gaur
HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE VENDA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, CASO A VENDA DE ATIVOS NÃO SEJA SUFICIENTE, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, A RENTABILIDADE DO INVESTIDOR PODERÁ SER IMPACTADA.

XLVII. RISCO DE GOVERNANÇA. NÃO PODEM VOTAR NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS: (A) O ADMINISTRADOR E/OU GESTOR IMOBILIÁRIO; (B) OS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR IMOBILIÁRIO; E (C) EMPRESAS LIGADAS AO ADMINISTRADOR E/OU GESTOR IMOBILIÁRIO, SEUS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS, EXCETO QUANDO FOREM OS ÚNICOS COTISTAS DO FUNDO OU QUANDO HOUVER AQUIESCÊNCIA EXPRESSA DA MAIORIA DOS DEMAIS COTISTAS PRESENTES. TAL RESTRIÇÃO DE VOTO PODE TRAZER PREJUÍZOS ÀS PESSOAS LISTADAS NAS LETRAS "A" A "C", CASO ESTAS DECIDAM ADQUIRIR COTAS DO FUNDO. ADICIONALMENTE, DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE DETERMINADAS MATÉRIAS FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUÓRUM DE INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E DE VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODE ENSEJAR, DENTRE OUTROS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

XLVIII. RISCO OPERACIONAL: OS ATIVOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO SERÃO ADMINISTRADOS PELO ADMINISTRADOR E GERIDOS PELO GESTOR IMOBILIÁRIO, PORTANTO OS RESULTADOS DO FUNDO DEPENDERÃO DE UMA ADMINISTRAÇÃO/ GESTÃO ADEQUADA, A QUAL ESTARÁ SUJEITA A EVENTUAIS RISCOS OPERACIONAIS, QUE CASO VENHAM A OCORRER, PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DOS COTISTAS.

XLIX. RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS. NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL E SEU REGISTRO EM NOME DO FUNDO, EXISTE RISCO DE ESSE BEM SER ONERADO PARA SATISFAÇÃO DE DÍVIDAS DOS ANTIGOS

PROPRIETÁRIOS EM EVENTUAL EXECUÇÃO PROPOSTA, O QUE DIFICULTARIA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO FUNDO.

- L. RISCOS RELACIONADOS À COMPRA A PRAZO DOS IMÓVEIS. NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE O PAGAMENTO DA PRIMEIRA E DA ÚLTIMA PARCELA DO IMÓVEL, EXISTE O RISCO DE O FUNDO, POR FATORES DIVERSOS E DE FORMA NÃO PREVISTA, TER SEU FLUXO DE CAIXA ALTERADO. NESSA HIPÓTESE, O FUNDO PODE VIR A NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA O ADIMPLEMENTO DE SUAS OBRIGAÇÕES. NESTA HIPÓTESE O ADMINISTRADOR E O GESTOR IMOBILIÁRIO PODERÃO CHAMAR UMA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PARA DELIBERAR SOBRE A EVENTUAL EMISSÃO DE NOVAS COTAS OU PODERÃO OPTAR PELA ALIENAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ENTRE OUTROS. REFERIDAS MEDIDAS PODEM IMPACTAR ADVERSAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO, BEM COMO GERAR REDUÇÃO SIGNIFICATIVA DO VALOR DAS COTAS DO FUNDO.
- LI. RISCOS RELACIONADOS À CESSÃO DE RECEBÍVEIS ORIGINADOS A PARTIR DO INVESTIMENTO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS. CONSIDERANDO QUE O FUNDO PODERÁ REALIZAR A CESSÃO DE RECEBÍVEIS DE ATIVOS PARA A ANTECIPAÇÃO DE RECURSOS, EXISTE O RISCO DE (I) CASO OS RECURSOS SEJAM UTILIZADOS PARA REINVESTIMENTO, A RENDA OBTIDA COM A REALIZAÇÃO DE TAL AQUISIÇÃO RESULTAR EM FLUXO DE RECURSOS MENOR DO QUE AQUELE OBJETO DE CESSÃO, GERANDO AO FUNDO DIMINUIÇÃO DE GANHOS, OU (II) CASO O GESTOR IMOBILIÁRIO DECIDA PELA REALIZAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS COTAS COM BASE NOS RECURSOS RECEBIDOS, IMPACTO NEGATIVO NO PREÇO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS, ASSIM COMO NA RENTABILIDADE ESPERADA PELO INVESTIDOR, QUE TERÁ SEU HORIZONTE DE INVESTIMENTO REDUZIDO NO QUE DIZ RESPEITO À PARCELA AMORTIZADA.
- LII. PROPRIEDADE DAS COTAS. APESAR DE A CARTEIRA DO FUNDO SER COMPOSTA PREDOMINANTEMENTE POR IMÓVEIS, A PROPRIEDADE DAS COTAS NÃO CONFERE AOS COTISTAS PROPRIEDADE DIRETA SOBRE OS IMÓVEIS, OU SEJA, O COTISTA NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO. POR OUTRO LADO, O COTISTA NÃO RESPONDE PESSOALMENTE POR QUALQUER OBRIGAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL RELATIVA AOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DA

CARTEIRA DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR, SALVO QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS SUBSCRITAS.

- LIII. INEXISTÊNCIA DE ATIVO ESPECÍFICO. O FUNDO NÃO POSSUI UM IMÓVEL OU ATIVO ESPECÍFICO, SENDO, PORTANTO, DE POLÍTICA DE INVESTIMENTO GENÉRICA. O GESTOR IMOBILIÁRIO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS ATRATIVOS DENTRO DO PERFIL A QUE SE PROPÕE.
- LIV. COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO. OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOPTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APOREM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS, OS COTISTAS PODERÃO SER SOLICITADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO APORTE ACIMA REFERIDO E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA, CASO O FUNDO VENHA A SER CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR IMOBILIÁRIO, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO,

NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO "RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ E À DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO" DO ITEM "I", ACIMA, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DE SUAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

- LV. RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO. NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE OS INVESTIMENTOS PRETENDIDOS PELO FUNDO ESTEJAM DISPONÍVEIS NO MOMENTO E EM QUANTIDADE CONVENIENTES OU DESEJÁVEIS À SATISFAÇÃO DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, O QUE PODE RESULTAR EM INVESTIMENTOS MENORES OU MESMO NA NÃO REALIZAÇÃO DESTES INVESTIMENTOS. A NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS OU A REALIZAÇÃO DESSES INVESTIMENTOS EM VALOR INFERIOR AO PRETENDIDO PELO FUNDO, CONSIDERANDO OS CUSTOS DO FUNDO, DENTRE OS QUAIS A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS RESULTADOS DA CARTEIRA E O VALOR DA COTA.
- LVI. OUTROS RISCOS EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR IMOBILIÁRIO. O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR IMOBILIÁRIO, TAIS COMO MORATÓRIAS, MUDANÇA NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS SEUS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E ALTERAÇÃO NA POLÍTICA MONETÁRIA, OS QUAIS, CASO MATERIALIZADOS, PODERÃO CAUSAR IMPACTO NEGATIVO SOBRE OS ATIVOS DO FUNDO E O VALOR DE SUAS COTAS.
- LVII. RISCO RELATIVO À AUSÊNCIA DE NOVOS INVESTIMENTOS. OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS AO RISCO DECORRENTE DA NÃO EXISTÊNCIA DE OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTOS PARA O FUNDO, HIPÓTESE EM QUE OS RECURSOS DO FUNDO PERMANECERÃO APLICADOS EM ATIVOS DE LIQUIDEZ, NOS TERMOS PREVISTOS NO REGULAMENTO.
- LVIII. RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, GESTOR IMOBILIÁRIO OU CUSTODIANTE. DURANTE A VIGÊNCIA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR, GESTOR

1
2

mem IMOBILIÁRIO OU CUSTODIANTE, PODERÃO SOFRER PEDIDO OU DECRETAÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL OU FALÊNCIA, BEM COMO SER DESCREDENCIADOS, DESTITUÍDOS OU RENUNCIAREM ÀS SUAS FUNÇÕES, HIPÓTESES EM QUE A SUA SUBSTITUIÇÃO DEVERÁ OCORRER DE ACORDO COM OS PRAZOS E PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO REGULAMENTO. CASO TAL SUBSTITUIÇÃO NÃO ACONTEÇA, O FUNDO SERÁ LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE, O QUE PODE ACARRETAR PERDAS PATRIMONIAIS AO FUNDO E AOS COTISTAS.

- LIX. CERTAS ATIVIDADES DO FUNDO E/OU DOS FUTUROS LOCATÁRIOS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS 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 FUTUROS 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 CUMPRIR-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 OU AOS VEÍCULOS A SEREM EVENTUALMENTE UTILIZADOS PELO FUNDO PARA ESTE FIM, 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.

- LX. RISCO DE O FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO: EXISTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO VIR A NÃO SER CONSTITUÍDO, CASO NÃO SEJA SUBSCRITO O MONTANTE DE COTAS EQUIVALENTE AO PATRIMÔNIO MÍNIMO INICIAL DE R\$ 50.000.000,00 (CINQUENTA MILHÕES DE REAIS), OBJETO DA COLOCAÇÃO PARCIAL PREVISTA NO SUPLEMENTO DESTE REGUMENTO. ASSIM, CASO O PATRIMÔNIO MÍNIMO NÃO SEJA ATINGIDO, O ADMINISTRADOR IRÁ RATEAR, NA PROPORÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, ENTRE OS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, OS RECURSOS FINANCEIROS CAPTADOS PELO FUNDO NA REFERIDA EMISSÃO E OS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES EM RENDA FIXA REALIZADAS NO PERÍODO, DEDUZIDOS OS TRIBUTOS INCIDENTES.

DEMAIS RISCOS

- LXI. DEMAIS RISCOS. O FUNDO ESTÁ SUJEITO A OUTROS FATORES DE RISCO, CUJA DESCRIÇÃO ENCONTRA-SE CONTEMPLADA NOS PROSPECTOS DE CADA UMA DAS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO. NÃO OBSTANTE, O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS.

CAPÍTULO XIX – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

- 19.1. Tributação do Fundo: Em regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, desde que observadas as condições

previstas na Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

19.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

19.1.2. Nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779/99"), os Fundos de Investimento Imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

19.1.3. As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

19.2. Tributação dos Investidores: O imposto de renda aplicável aos Cotistas tomará por base determinados eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento e a sua consequente tributação, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de Cotas, bem como a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

19.2.1. Cotistas Residentes no Brasil. Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os lucros decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Com relação aos investimentos em Cotas do

Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte.

Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- (iii) o Cotista pessoa física não seja 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 -inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos II e III acima; já quanto ao inciso I, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 11.10., acima.

Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99.

Além das medidas descritas acima, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

1
2

- (i) na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

O imposto acima referido será considerado:

- (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- (ii) definitivo no caso de investidores pessoas físicas.

19.2.2. Cotistas Não Residentes no Brasil. Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Cotistas Estrangeiros") é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Estrangeiros e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 1.022, de 05 de abril de 2010, exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Estrangeiros residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do

tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

19.3. Tributação do IOF/TÍTULOS: O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

19.4. Tributação do IOF/CÂMBIO: Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Estrangeiros relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: (i) 6% (seis por cento) para o ingresso de recursos para a aquisição de cotas do Fundo nos mercados de balcão organizados ou não, (ii) 0% caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação na BM&FBOVESPA (Megabolsa) e a aquisição de cotas do Fundo seja realizada por meio de operação efetivamente cursada na BM&FBOVESPA; (iii) 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XX - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

20.1. Política de Exercício de Direito de Voto: O direito de voto do Fundo em Assembleias será exercido pelo Administrador ou pelo Gestor Imobiliário (mediante procuração outorgada pelo Administrador), conforme previsto neste regulamento, observadas as diretrizes do Comitê de Investimento.

20.1.1. A Política de Exercício de Direito de Voto do Administrador foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e encontra-se divulgada no *website* do Administrador, no seguinte endereço: www.planner.com.br.

20.1.2. A Política de Exercício de Direito de Voto do Gestor Imobiliário foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e encontra-se divulgada no *website* do Gestor Imobiliário.

CAPÍTULO XXI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Correio Eletrônico: Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador e os Cotistas.

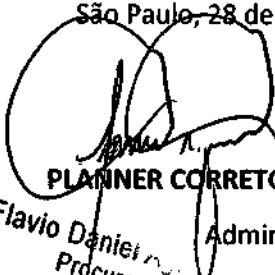
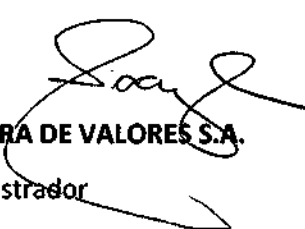
21.2. Confidencialidade: Os Cotistas deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento e/ou da legislação e regulamentação em vigor, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

21.3. Ciência do Investidor: A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

21.4. Dia Útil: Considera-se dia útil qualquer dia que não seja (i) sábado ou domingo; (ii) feriados municipais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ou dia em que os bancos estejam autorizados a fechar nas referidas cidades; e/ou (iii) feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam dia útil, conforme a presente definição, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

21.5. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 28 de setembro de 2016.



PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Flávio Daniel, Procurador
Administrador

ANEXO I

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

CARACTERÍSTICAS DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	
Número da Emissão	1ª Emissão.
Data de Emissão	A data da primeira integralização das Cotas.
Classes de Cotas	Classe Única.
Quantidade de Cotas	3.200.000 (três milhões e duzentas mil cotas).
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Preço de Integralização:	R\$ 100,00 (cem reais), equivalentes ao preço de emissão, sendo certo este valor será devidamente ajustado, com base na variação da Taxa dos Depósitos Interfinanceiros divulgada diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, a partir da integralização de quotas representando um montante de no mínimo R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).
Montante Total da Emissão	R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais).
Colocação Parcial	As Cotas da Primeira Emissão poderão ser objeto de colocação parcial, sendo que as Cotas não subscritas no âmbito da Primeira Emissão de Cotas serão canceladas pelo Administrador mediante instrução do distribuidor das Cotas da Primeira Emissão. O valor mínimo a ser subscrito na Primeira Emissão de Cotas do Fundo é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
Público Alvo	Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo

18

	9-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 539</u> "), e nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (" <u>Instrução CVM nº 476</u> ").
Valor Mínimo ou Máximo de Investimento por Investidor	Observado o disposto abaixo, não haverá limite mínimo ou máximo de subscrição por investidor. As pessoas naturais e jurídicas mencionadas no artigo 9-B, inciso II, Instrução CVM nº 539, deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, Cotas que atinjam o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Prazo da Oferta	Até 6 (seis) meses, podendo tal prazo ser prorrogado, nos termos do artigo 8º, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476 (" <u>Prazo de Colocação</u> ").
Negociação	As Cotas da Primeira Emissão serão admitidas à negociação no mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Distribuição	As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 ("<u>Oferta Restrita</u>"). O Administrador, instituição intermediária líder da Oferta restrita, distribuirá as Cotas da Primeira Emissão em regime de melhores esforços ("<u>Coordenador Líder</u>"). Durante o período de distribuição, o Coordenador Líder acessará até 75 (setenta e cinco) investidores e será permitida a subscrição por até 50 (cinquenta) investidores, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, sendo que o Administrador celebrará compromissos de investimento com investidores e estes subscreverão as Cotas. Neste ato, os investidores deverão firmar os respectivos boletins de subscrição de Cotas e os termos de adesão ao Regulamento. O Cotista que desejar alienar suas Cotas, no todo ou em parte, que tenham sido adquiridas por meio de Oferta Restrita, deverá

	respeitar o prazo de 90 (noventa) dias contados de sua respectiva subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
Integralização das Cotas	As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**ANEXO II - MODELO DE SUPLEMENTOS****Suplemento da [•] Emissão de Cotas do****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII**

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

CARACTERÍSTICAS DA [•] EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	
Número da Emissão	[•] ([•]).
Data de Emissão	[•] ([•])
Classes de Cotas	[•].
Quantidade de Cotas	[•] ([•]).
Preço de Emissão	R\$ [•] ([•]).
Montante Total da Emissão	R\$ [•] ([•]).
Colocação Parcial	As Cotas da [•] Emissão poderão ser objeto de colocação parcial, sendo que as Cotas não subscritas no âmbito da [•] Emissão de Cotas serão canceladas pelo Administrador mediante instrução do distribuidor das Cotas da [•] Emissão. O valor mínimo a ser subscrito na [•] Emissão de Cotas do Fundo é de R\$ [•] ([•]).
Público Alvo	[•].
Valor Mínimo ou Máximo de Investimento por Investidor	R\$ [•] ([•]).
Prazo da Oferta	[•].

2

man

Negociação	[•].
Distribuição	[•].
Integralização das Cotas	[•].