

23 SET 2014 1353584

ATO DO ADMINISTRADOR

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO PRAT 12 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.318.407/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“**Administrador**”), na qualidade de instituição administradora do **PRAT 12 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.702/0001-71, regulado nos termos da Instrução da CVM nº 472, datada de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**” e “**Fundo**”, respectivamente), **RESOLVE**:

1. Aprovar a alteração da denominação social do Fundo de “PRAT 12 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” para “SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII”.

2. Aprovar a realização da primeira emissão de cotas do Fundo, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), e da Instrução CVM 472, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 3.000.000 (três milhões) de cotas, em classe e série únicas, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais (“**Cotas**”), todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (respectivamente “**Montante da Oferta**” e “**Oferta**”).

2.1. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

2.2. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) Cotas (“**Captação Mínima**”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição conforme indicado nos prospectos da Oferta deverão ser canceladas.

2.3. Não haverá distribuição parcial abaixo da Captação Mínima no âmbito da Oferta, de modo que, caso não seja atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização

23 SET 2019

1353584

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

Na oferta ora cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data em que ocorrer a liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

3. determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Torre E, 14º 15º andares, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11 de dezembro de 2008;
4. Em razão das deliberações acima indicadas, aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento") no teor e na forma do documento constante do **ANEXO I** ao presente instrumento, do qual é parte integrante, denominado "*Regulamento do SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII*".
5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 17 da Instrução CVM 472.

Este ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Bruno Luna Pinheiro, São Paulo, 20 de Setembro de 2019.

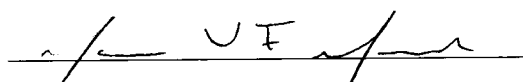
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

(Administrador do PRAT 12 Fundo de Investimento Imobiliário)

Rafael Chiarelli Pinto
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

Testemunhas:



Nome: **Marcio Vasques F. Machado**

RG: 36.723.223-6

CPF: **CPF: 479.781.918-93**



Nome:

Fernanda Vital

RG: 37.911.547-5

CPF: **CPF: 453.511.068-92**

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO DO PRAT 12 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

3º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

23SET 1353584

RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

**REGULAMENTO DO
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII
CNPJ/MF 32.903.702/0001-71**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

- 1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir, sem prejuízo de outras definições estabelecidas ao longo do Regulamento.

ADMINISTRADOR	SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, bairro verde, inscrita no CNPJ sob nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010.
Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Ativos Imobiliários	São os ativos descritos nos itens 4.2. e 4.2.1. deste Regulamento.
Ativos Financeiros	São os seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (f) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas; (h) Letras de Crédito Imobiliário; (i) Letras Hipotecárias; (j) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (k) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.

OFÍCIO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

23 SET 2016 13:53:58

RUA DOA 1731A
Nº 314-2º ANDAR



Santander Securities

8º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO E DOCUMENTOS
Nº 314-2º ANDAR

Santander

23 SET 2008

1353584

Código ANBIMA	RUA BOCA VISTA Nº 314-2º ANDAR de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente.
Conflito de Interesses	São as hipóteses elencadas no item 10.13 deste Regulamento, envolvendo o Fundo, o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou o consultor especializado, conforme aplicável.
Cotista	São as pessoas físicas ou jurídicas, ou comunhão de interesses, que sejam titulares de cotas.
Custodiante	É a SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A., acima qualificada.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia(s) Útil(eis)	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou dia em que não haja expediente na B3.
Eventos de Liquidação	Quaisquer dos eventos listados no item 13.2 deste Regulamento.
FUNDO	O Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
GESTOR	SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A – 18º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11/12/2008.
Imóveis:	Significam os empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a imóveis comerciais e centros de distribuição/logísticos, preferencialmente prontos, com possibilidade de alienação, locação ou arrendamento dos referidos empreendimentos imobiliários.
Instrução CVM nº 400	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.



23 SET 2014

1853584

Instrução CVM nº 555	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Oferta	A distribuição pública de cotas da primeira emissão do FUNDO a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
Patrimônio Líquido	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da carteira do FUNDO, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do FUNDO.
Prazo de Duração	O prazo de duração do FUNDO, estabelecido no item 2.2. deste Regulamento.
Regulamento	Este regulamento do FUNDO.
Representante(s) de Cotistas	O(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) nos termos do art. 25 da Instrução CVM nº 472.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
Taxa de Administração e Taxa de Administração Inicial	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia e escrituração do FUNDO, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDO

2.1. O **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado regido pela Instrução CVM nº 472, pelo presente Regulamento e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

2.2. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa.

2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas seguem descritos neste Regulamento, bem como nos respectivos suplementos de Oferta.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PÚBLICO ALVO

3.1. O FUNDO é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Público Alvo").

CLÁUSULA QUARTA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. O FUNDO tem por objetivo investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários ("Política de Investimento").

4.1.1. O FUNDO tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos) específicos ou pré-definidos.

4.1.2. A cada nova emissão de cotas do FUNDO, o GESTOR poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

4.2. A aquisição pelo FUNDO dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de ("Ativos Imobiliários") (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao FUNDO a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sendo certo que o FUNDO também poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") caso sejam pertinentes para fins de regularização dos imóveis da carteira do FUNDO ou para fins de implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais imóveis (sendo que tais CEPAC, caso adquiridas, integrarão o conceito de Ativos Imobiliários).

4.2.1. O FUNDO poderá adquirir os Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo território brasileiro.

4.2.2. Adicionalmente, o FUNDO poderá realizar investimentos que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: em: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, posos de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

7853581 23582

REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE

(c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do FUNDO como proprietário dos Imóveis.

4.2.3. O FUNDO, a critério do GESTOR em conjunto com o Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados do FUNDO.

4.3. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo ADMINISTRADOR, sob orientação do GESTOR por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, referidos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo FUNDO, conforme recomendação do GESTOR em conjunto com o ADMINISTRADOR, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.4. O ADMINISTRADOR pode, conforme instruções do GESTOR, e em nome do FUNDO, adiantar quantias para projetos de expansão de Imóveis da carteira do FUNDO, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da expansão do respectivo empreendimento.

4.5. O FUNDO poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos Imobiliários permanentemente aplicada nos seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (f) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; ("Debêntures"); (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (h) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (j) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (k) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

4.6. Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO, poderão eventualmente compor a Carteira do FUNDO: Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

4.7. O FUNDO poderá emprestar seus ativos, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.8. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento.

23 SET 2017 13:55:58
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MOÇÃO DE N

4.8.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá recomendar ao administrador a seu exclusivo critério, promover a amortização das cotas.

4.9. O ADMINISTRADOR e o GESTOR, conforme suas respectivas competências e responsabilidades, terão discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do FUNDO, cabendo-lhes praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o ADMINISTRADOR ou o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.

4.9.1. O valor de aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, conforme definido pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos Imobiliários ou de Ativos Financeiros pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

4.9.2. Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (<http://www.santandersecurities.com.br>), ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO.

4.9.3. Sem prejuízo de outras hipóteses, a precificação de Ativos Imobiliários poderá ocorrer no momento da aquisição e na remarcação anual para mensuração do valor justo dos Ativos Imobiliários.

4.10. Os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros, conforme o caso, de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas de fundos de investimento.

4.12. O FUNDO não será obrigado a consolidar as aplicações em cotas de fundos de índice negociados em mercados organizados e em cotas de fundos de investimento cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR do FUNDO, exceto se referidas cotas forem destinadas a investidores profissionais.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RISCOS

5.1. O objetivo e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

AVONIA 12-716 EN
RUA DOA VISTA

1353587 23 SET 2017

REGISTRO EM DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE

5.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros 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 ativos que compõem a carteira do FUNDO.

5.3. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5.4. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

5.5. O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do FUNDO poderá vir a ter Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do FUNDO.

b) Fatores Macroeconômicos Relevantes

O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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 no 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.

7893581 23SET

REGISTRO EM MICROFILME
TÍTULOS E DOCUMENTOS
77 OFICIAL DE REGISTRO DE

d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o 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 Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

e) Riscos do Uso de Derivativos

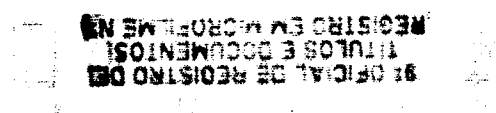
Os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O FUNDO tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do FUNDO. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

f) Risco do Investimento nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros

O FUNDO poderá investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros 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. O FUNDO somente poderá adotar 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 aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, 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 e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para

1353587 23SET



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.

g) Risco da diversidade da Política de Investimento do FUNDO

O FUNDO poderá aplicar seus recursos em ativos de diversa natureza, conforme previsto neste Regulamento. Nesse sentido, a diversidade da Política de Investimento pode impactar negativamente o FUNDO e seus cotistas, uma vez que o FUNDO, depender da composição de sua carteira, poderá estar sujeito a todos aos riscos inerentes aos fundos de investimento imobiliário.

h) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

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, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 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, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

i) Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo FUNDO, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo FUNDO. Nessa hipótese, os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

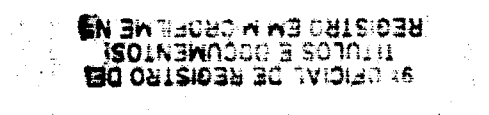
j) Risco de Desvalorização

Tendo em vista que os recursos do FUNDO se destinam preponderantemente à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do FUNDO é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas de emissão do FUNDO.

k) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos imóveis, dos demais Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como

238ET 1353584



interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao FUNDO. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo FUNDO em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do FUNDO, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos Cotistas.

l) Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento

O FUNDO não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O GESTOR poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo FUNDO, este poderá adquirir um número restrito de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo FUNDO estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente 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 o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

m) Riscos de Crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do FUNDO estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do FUNDO decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do FUNDO estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o FUNDO poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

n) Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos Imobiliários do FUNDO

O investimento no FUNDO pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo FUNDO e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do FUNDO, poderão impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o FUNDO está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos móveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer imóveis da carteira do FUNDO, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao FUNDO, bem como afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

1353581 23 SET 2017

91 OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM M. COPIA ME N.º

o) Riscos Relacionados à Aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da 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 poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao FUNDO. Adicionalmente, o FUNDO poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, 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 e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o FUNDO, bem como na obtenção pelo FUNDO dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

p) Risco de Despesas Extraordinárias

O FUNDO, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das cotas.

q) Risco Operacional

O FUNDO tem como objetivo a aplicação de recursos em imóveis, direta ou indiretamente. A administração de tais imóveis poderá ser realizada por empresas independentes especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao FUNDO para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Além de imóveis, os recursos do FUNDO poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do GESTOR na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo GESTOR, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

r) Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

O FUNDO tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, sendo que a rentabilidade do FUNDO poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes 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, poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. 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-se o princípio do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

7893581 23SET

s) Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do FUNDO decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo FUNDO. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

t) Risco de Reclamação de Terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do FUNDO, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de 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 as reservas do FUNDO não sejam suficientes, culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO. 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. Adicionalmente, considerando que não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser impactados negativamente

u) Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Bens Imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do FUNDO, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo FUNDO, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

v) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo FUNDO, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

w) Riscos Ambientais

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

1353587

23 SET 2016

REGISTRO EM MORTGAGEM Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE

Os imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que vierem a compor o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o FUNDO ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou o FUNDO, na qualidade de proprietário dos imóveis, a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

x) Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertos pelos seguros, 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

238ET 1353581

91 OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MORTGAGEM

FUNDO poderá sofrer perdas e 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 o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade do FUNDO e o preço de negociação das cotas.

y) Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da respectiva Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o FUNDO, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do FUNDO de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do FUNDO e o valor de negociação das cotas.

z) Risco de não Renovação de Licenças Necessárias ao Funcionamento dos Imóveis

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio do FUNDO, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do FUNDO e para o FUNDO, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

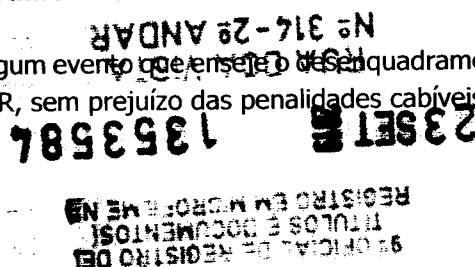
Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o FUNDO, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

aa) Riscos Relativos a Decisões Judiciais e Administrativas Desfavoráveis

O FUNDO poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

bb) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de 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 seguintes 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 como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros 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.

cc) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos Imobiliários cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas o está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

dd) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

23 SET 2011 13:53:58
RUA BOA VISTA Nº 317-28 ANDAR
REGISTRO EM DOCUMENTOS
DE OFICIAL DE REGISTRO DA

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

ee) O FUNDO Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

ff) Risco de Inexistência de Quórum 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 quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

gg) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o ADMINISTRADOR ou o 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

hh) Risco Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da

7853581

23 SET 2011

RECEBIMENTO DE DOCUMENTOS
17/09/2011
OFICIAL DE REGISTRO DE

Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

ii) Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, 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 e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO., 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, nos termos da legislação tributária, 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 nº 9.779/1999, 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 nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 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 seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

23 SET 2017 1353581

REGISTRO EM MÓDULO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, 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.

jj) Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do FUNDO serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do FUNDO, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

kk) Risco de Potencial Conflito de Interesses

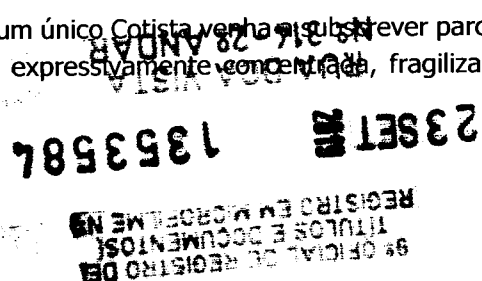
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não possam acarretar situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, ao FUNDO ou aos Cotistas.

ll) 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.

mm) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a adquirir parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais



Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

nn) 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 Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, 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.

oo) 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, 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.

pp) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Considerando que o FUNDO poderá ter CRI em sua carteira, a Medida Provisória nº 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 emissoras 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 e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do FUNDO.

7853581

23 SET 2011

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

qq) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, conforme o caso, 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 de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade 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 ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

rr) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o FUNDO não realize o investimento em Ativos Imobiliários no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 3.7. deste Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

ss) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários 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 possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o GESTOR deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

tt) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

uu) Risco da Justiça Brasileira

O FUNDO poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude 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/ou Ativos Financeiros e, consequentemente,

7893581 23 SET

REGISTRO EM DOCUMENTOS
OFICIAL DO REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS

poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

vv) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

ww) Classe Única de Cotas

O FUNDO possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do FUNDO não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

xx) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

yy) Risco Decorrente da Aquisição de Ativos Financeiros nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O FUNDO poderá adquirir Ativos Financeiros vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo FUNDO dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o FUNDO e, consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do coordenador líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

zz) Risco de o FUNDO não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo FUNDO, o que, consequentemente, fará com que o FUNDO detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o volume mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do FUNDO diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

1353587 23 SET 2016
RUA BOA VISTA
Nº 316 - 2º ANDAR

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MONTES CARLOS

5.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. O FUNDO é administrado pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado.

6.1.1. Compete ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Regulamento:

- (i) em caso de aquisição de imóvel pelo FUNDO, providenciar a averbação às expensas do FUNDO, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - e) o arquivo dos relatórios do AUDITOR e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 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 ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- (v) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

AVONIA 37-716 EN
Nº 316-28 ANDAR
RUA DOA VISTA

23 SET 2017 1353587

REGISTRO EM DOCUMENTOS
Nº 316-28 ANDAR
RUA DOA VISTA

- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

6.2. O FUNDO é gerido pelo Gestor, acima qualificado.

6.2.1. Compete ao GESTOR, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Regulamento e no contrato de gestão, selecionar e monitorar os bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

6.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO serão realizados pelo Custodiante.

6.4. Os serviços de escrituração das cotas e emissão do FUNDO serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador ("Escriturador").

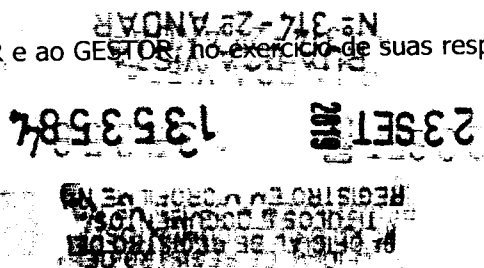
6.5. A distribuição das cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das cotas.

6.6. A auditoria independente das informações financeiras do FUNDO será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria ("AUDITOR"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

6.7. Os serviços de formador de mercado para as cotas poderão ser contratados para o FUNDO pelo ADMINISTRADOR, mediante solicitação do GESTOR, e independentemente da realização de assembleia geral, observado o quanto disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472.

6.8. Independentemente de assembleia geral de cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, poderá, desde que preservado o interesse dos Cotistas, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de descredenciamento perante a CVM para a prestação dos respectivos serviços ou de falha ou descumprimento em relação aos serviços prestados.

6.9. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:



- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das cotas do próprio FUNDO;
- (vii) vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses, conforme item 10.13;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.9.1. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede o FUNDO de manter em sua carteira imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, nos termos do item 4.5., acima.

6.9.2. O ADMINISTRADOR e o GESTOR devem transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

6.10. O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral. Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR deverá observar as disposições legais e regulamentares aplicáveis para sua substituição.

6.11. O GESTOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

6.11.1. Na hipótese de renúncia do GESTOR:

- (i) o ADMINISTRADOR convocará imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto do GESTOR ou deliberar a liquidação do FUNDO; e
- (ii) o GESTOR permanecerá no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

1353587

23 SET 2017

REGISTRO DE DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM M. CROFILME Nº

6.11.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral prevista no item 6.11.1, caso o ADMINISTRADOR não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do GESTOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS

7.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita, e os demais serviços indicados na Cláusula Sexta acima, com exceção dos serviços de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado (este último, quando contratado), o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado, calculado com base no valor das Cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do FUNDO, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, caso o fundo não esteja listado no mercado de bolsa (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA, ("Taxa de Administração").

7.1.1. Durante o período compreendido entre a data do encerramento da 1ª Oferta Pública de Cotas do FUNDO ("1ª Oferta Pública") e a primeira data em que o FUNDO alocar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Ativos Imobiliários, o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano a título de taxa de administração, , calculado com base no valor das Cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do FUNDO, divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ou sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, caso o fundo não esteja listado no mercado de bolsa (B3), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais) mensais, sendo certo que o referido valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPCA, ("Taxa de Administração Inicial")

7.1.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Administração Inicial serão calculadas, conforme aplicável, sobre o valor de mercado ou valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, bem como apropriadas e pagas mensalmente ao **ADMINISTRADOR**, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.1.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Administração Inicial, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.

7.1.4. O FUNDO poderá também aplicar seus recursos em fundos de investimento que cobrem taxa de performance, ingresso e saída.

7.2. Não haverá cobrança de taxa de performance no FUNDO.

23 SET 2017 13:53:58

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICINA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

7.3. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos adquirentes das Cotas do FUNDO.

7.3. Constituirão encargos que poderão ser debitados diretamente do FUNDO as seguintes despesas:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Administração Inicial;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e 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 neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (iv) gastos da distribuição primária das cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do AUDITOR;
- (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do FUNDO;
- (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao FUNDO;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações técnicas obrigatórias dos ativos e garantias do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramentos dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros e garantias do FUNDO, nos termos dos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472; e
- (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do FUNDO.

7.4. Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do ADMINISTRADOR, devendo ser por ele incorridas, inclusive as despesas relacionadas à constituição de conselhos consultivos por iniciativa do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, se o caso, podendo os membros indicados ser remunerados com parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Administração Inicial.

7.5. O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Administração Inicial sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Administração Inicial, conforme aplicável, sendo certo que caberá às despesas do ADMINISTRADOR o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

1353587

23 SET 2017

CLÁUSULA OITAVA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

8.1. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe das cotas.

8.2. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas.

8.2.1. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do FUNDO.

8.2.2. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da assembleia geral; ou (ii) 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 superarem o limite total do patrimônio líquido do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no FUNDO para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

8.2.3. Caso o Patrimônio Líquido do FUNDO fique negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no FUNDO independentemente de deliberação em assembleia geral.

8.3. No âmbito da primeira emissão de cotas, serão emitidas inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor total da emissão de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

8.4. A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400 e/ou da Instrução CVM 476, conforme o caso, e da Instrução CVM nº 472.

8.4.1. O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.

8.4.2. No âmbito das novas emissões de cotas do FUNDO, os Cotistas **não** terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

8.4.3. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos

1353584

23 SET 2017

atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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

8.4.5. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, observado que no âmbito da respectiva oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

8.4.5.1. As características da primeira emissão e as demais emissões para distribuição pública de cotas serão devidamente detalhadas no respectivo prospecto, quando aplicável.

8.5. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

8.6. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

8.7. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 8.7.2, abaixo.

8.7.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

8.7.2. A cada nova emissão de cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela assembleia geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

8.7.3. A cada emissão de cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das cotas, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), incidente sobre as cotas objeto das respectivas ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de cotas.

1353587

23 SET 2018

RECEBIMOS DO ADMINISTRADOR
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE REGISTRO DE

8.8. As cotas poderão ser admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

8.9. Não é permitido o resgate das cotas, sendo vedado inclusive a negociação de fração das cotas.

CLÁUSULA NONA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo.

9.2. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR.

9.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, o GESTOR poderá reinvestir os recursos originados com a alienação ou resgate dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2, acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

9.3. Caso as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, a seu exclusivo critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, assembleia geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros.

9.3.1. Caso a assembleia geral prevista no nos termos do item 9.3., acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda ou liquidação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese de o montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do FUNDO não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no FUNDO, para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

10.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas pelo ADMINISTRADOR far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada

1353587

23 SET 2015

RECEBUE
E DOCUMENTOS
DO REGISTRO DE

na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal assembleia e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral.

10.2. A primeira convocação da assembleia geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de assembleias gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de assembleias gerais extraordinárias, contado a partir da data de envio da convocação para os Cotistas.

10.2.1. Para efeito do disposto no item 10.2, acima, admite-se que a segunda convocação da assembleia geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

10.2.2. Quando da convocação da assembleia geral ordinária, aplica-se o disposto no item 10.9 abaixo.

10.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a assembleia geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM (Fundos.net) na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

10.5. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 10.4, acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

10.6. A assembleia geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

10.7. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 10.8;
- (iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e a escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do GESTOR e a escolha do seu substituto;
- (v) emissão de novas cotas;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (vii) dissolução e liquidação do FUNDO, sem prejuízo das hipóteses de liquidação que independam da assembleia geral;

1353587

23 SET 2016

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM 03/09/2016
Nº 1353587

- (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
- (xii) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472, bem como do item 10.13 deste Regulamento;
- (xiii) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- (xiv) alterações na Taxa de Administração e na Taxa de Administração Inicial, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

10.8. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração ou de custódia.

10.8.1. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item 10.8 devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do item 10.8 deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

10.8.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

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

10.9.1. O pedido de que trata o item 10.9, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

10.9.2. O percentual de que trata o item 10.9, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

10.9.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 10.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do item 10.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 10.9.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.10. A assembleia geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

23 SET 2017
 1353587
 REGISTRO EM DOCUMENTOS
 Nº 314-29 ANDAR

10.10.1. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

10.10.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo ADMINISTRADOR até o início da respectiva Assembleia Geral.

10.10.3. As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizada pelo ADMINISTRADOR junto a cada Cotista do FUNDO, correspondendo cada cota ao direito de 01 (um) voto. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

10.10.4. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela ADMINISTRADORA em cada processo de consulta formal, observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

10.10.5. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das cotas detidas pelos presentes, correspondendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 10.10.6., abaixo.

10.10.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "ii", "iii", "vi", "vii", "ix", "xi", "xii" e "xiv" do item 10.7, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de cotistas, por cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

10.10.6.1. Caso haja alteração normativa que implique em modificação dos quóruns e/ou das matérias sujeitas a deliberação por quórum qualificado, este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador nos termos do item 10.8. deste Regulamento, exceto se a norma alteradora exigir aprovação em assembleia geral da alteração.

10.10.7. Os percentuais de que tratam os itens acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.10.8. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO.

7893581 23SET

REGISTRO DE COTISTAS
10.10.8. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO.

10.10.9. Ao receber a solicitação de que trata o subitem 10.10.8, acima, o ADMINISTRADOR deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

10.10.10. Nas hipóteses previstas no subitem 10.10.8, acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

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

10.10.11. 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.

10.10.12. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 10.10.8, acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 10.10.10, acima.

10.10.13. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

10.11. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

10.11.1. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- (i) o ADMINISTRADOR ou 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.

10.11.2. Não se aplica a vedação prevista no item 10.11.1 quando:

- (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no item 10.11.1;
- (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 das cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

10.12. A assembleia geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) Representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

10.12.1. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger Representante de Cotistas, as informações de que trata o item 10.5, acima, devem incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

10.12.2. 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 das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- (ii) 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

10.12.3. O Representante de Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

10.12.4. Somente pode exercer as funções de Representante de Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE, ou no controlador do ADMINISTRADOR, GESTOR ou CUSTODIANTE em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.12.5. O Representante de Cotista eleito deverá informar ao ADMINISTRADOR e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.12.6. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

1353587

23 SET 2017

10.12.7. Compete ao Representantes de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por Representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº472, 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.

10.12.8. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representantes de Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do subitem 10.12.7.

10.12.9. O Representante de Cotistas pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.12.10. Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do subitem 10.12.7 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

1353587 23SET

REGISTRO DE DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 317-22 ANDAR
RUA BOA VISTA

10.12.11. O Representante de Cotistas deve comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

10.12.11.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

10.12.12. O Representante de Cotistas tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR, nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472.

10.12.13. O Representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

10.13. Dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, a ser convocada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, os atos que caracterizem conflito de interesses, inclusive os conflitos de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado, entre o FUNDO e Cotistas detentores de no mínimo 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, entre o FUNDO e o Representante de Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor.

10.13.1. Para fins deste Regulamento, consideram-se "Pessoas Ligadas":

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou 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.

10.13.2. Os Cotistas deverão informar ao ADMINISTRADOR qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito.

CLÁUSULA ONZE – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. O ADMINISTRADOR publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento, as quais os Cotistas, em conjunto com este Regulamento, regem o funcionamento do FUNDO e em relação aos quais os Cotistas declaram ter conhecimento.

11.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas a negociação.

23 SET 2013 13:53:58

REGISTRO DE DOCUMENTOS
TÍTULOS E VALORES
Nº 314-28 ANDAR
RUA BOA VISTA

11.3. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

11.3.1. O ADMINISTRADOR deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

11.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

11.5. O ADMINISTRADOR manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

11.6. O ADMINISTRADOR deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao FUNDO.

11.7. O ADMINISTRADOR deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

23 SET 2017 13:53:58

OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE DOCUMENTOS

11.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

11.8.1. As comunicações enviadas pelo ADMINISTRADOR ou GESTOR serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

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

CLÁUSULA DOZE – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

12.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados na Cláusula Décima Primeira deste Regulamento.

12.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotista ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos das cotas; e
- (xiii) emissão das cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472.

789581 23 SET 2015

REGISTRO EM MÉRITO
1 TÍTULOS E DOCUMENTOS
92 OFICIAL DE REGISTRO DE

CLÁUSULA TREZE – DA LIQUIDAÇÃO

13.1. O FUNDO poderá ser liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento ou na Instrução CVM 472.

13.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

- (i) caso o FUNDO passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do FUNDO, representado pelas cotas da primeira emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e
- (iii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

13.3. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das cotas serão realizados após alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

13.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

13.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número das cotas emitidas.

13.5. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.3., acima, o ADMINISTRADOR resgatará as cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da cota em conformidade com o disposto no subitem 13.4.1., acima.

13.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.

13.5.2. Na hipótese de a assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das cotas detida por cada um sobre o valor total das cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

23 SET 2013
1353584
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MÉRITO
Nº 314 - 2º ANDAR

13.5.3. O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

13.5.4. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

13.6. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

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

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
 - b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente; e
 - c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o item 13.6, acompanhada do relatório do AUDITOR.

CLÁUSULA QUATORZE – DA TRIBUTAÇÃO

14.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o ADMINISTRADOR envidará melhores esforços para que (i) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.2. Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Cotista possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade

1353587

23 SET 2016

94 OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MONTES CLAROS

das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.3. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CLÁUSULA QUINZE – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe, em conjunto com o GESTOR, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

16.1. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto (“Política de Voto”) em assembleias nas quais o FUNDO detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites www.santanderasset.com.br.

16.2. O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o GESTOR no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão.

16.3. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

16.4. Cabe ao ADMINISTRADOR, desde que requisitado pelo GESTOR, representar o FUNDO no exercício do direito de voto.

CLÁUSULA DEZESSETE – DO EXERCÍCIO SOCIAL

17.1. O exercício social do FUNDO terá início em 1º (primeiro) de janeiro de cada ano e término no último dia do mês de dezembro, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

1353584 23 SET 2019

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º OFICIAL DE REGISTRO DE

17.2. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, observando-se a natureza dos ativos do FUNDO, e serão auditadas anualmente, pelo AUDITOR.

17.3. O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada da do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA DEZOITO – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

18.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

18.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

18.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Administrador

23 SET 2016 13:53:58
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

23 SET 1984 1353584

RUA BOA VISTA
Nº 314-2º ANDAR





**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.353.584 de 23/09/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 23/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.354.896, tendo sido registrado sob nº **1.353.584** e averbado no registro nº 1.338.627 de 20/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 23 de setembro de 2019


Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

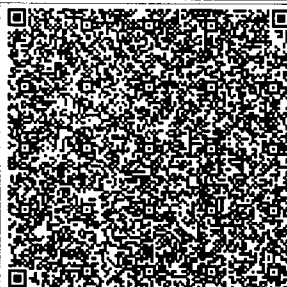
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00180938523069319



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1137614TIAE000046167FD19D