REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII
CNPJ: 14.088.246/0001-71

26 de julho de 2024

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL – FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL – FII**, é constituído sob a forma de condomínio fechado e exclusivo, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Anexo I a este Regulamento contém as definições de cada um dos termos e expressões em letra maiúscula utilizadas ao longo do Regulamento.

Parágrafo Primeiro – O Fundo é administrado pela **Planner Corretora de Valores S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceirosatravés do Ato Declaratório nº 3.585 de 2 de outubro de 1995, com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 -10º andar – Itaim Bibi, São Paulo/SP.

Parágrafo Segundo – O prazo de duração do Fundo será de 2 (dois) anos, vencendo portanto em 30/07/2026.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º – O Fundo é destinado exclusivamente a **Fundação Rede Ferroviária de Seguridade Social – REFER**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.277.685/0001-89, com sede na Rua da Quitanda, 173, Centro da Cidade do Rio de Janeiro, entidade de Previdência Complementar, investidor profissional nos termos do artigo 9A da Instrução CVM 539, cujos investimentos são regulados pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º – O Fundo visa proporcionar a sua Quotista rentabilidade decorrente dos créditos recebidos em função da locação de espaços para lojistas em shopping center bem como de receitas oriundas das participações em empreendimentos de shopping center. O Fundo poderá realizarreformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar o retorno decorrente de sua venda, locação ou quaisquer outros negócios com eles realizados.

Parágrafo Único - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, mediante aprovação pelo Comitê de Investimentos.

Artigo 4º - O Patrimônio do Fundo deverá ser representado por:

(i) até 100% (cem por cento) em:

a) Direitos reais sobre bens imóveis de propriedade da Quotista, à época de sua aquisição pelo Fundo, ou de sua conferência em integralização de quotas;

(ii) no máximo 2% (dois por cento) em:

a) quotas de fundos de investimento em renda fixa atrelado ao DI e com liquidez diária administrados ou geridos por quaisquer das 5 (cinco) maiores instituições bancárias brasileiras em termos de ativos, conforme dados do Banco Central do Brasil.

Parágrafo Primeiro – É vedado ao Fundo aplicar em títulos e valores mobiliários, exceto conforme autorizado pelos incisos I e II.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de o percentual referido no item (ii) do parágrafo anterior ser ultrapassado e atingir valor superior a 5% (cinco por cento), por questões alheias à vontade da Gestora e/ou da Administradora, a Administradora deverá contratar, às expensas do Fundo, instituição habilitada para prestação dos serviços de custódia, nos termos do Artigo 29 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Terceiro – A finalidade do item II do artigo 4º é possibilitar que haja recursos financeiros para o custeio mensal do Fundo e despesas eventuais relacionadas no Capítulo XV do Regulamento.

CAPÍTULO IV – FATORES DE RISCO

Artigo 5º - Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada pelo Comitê de Investimentos, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações de receita. Mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para a Quotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e a Quotista estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento, a saber:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.

Riscos de Mercado - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora ou a Gestora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados à sua Quotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes aos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como os disponibilizados em empreendimentos de shopping center.

Risco de Crédito – A Quotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que forem recebidos provenientes dos shoppings centers constantes da carteira de fundo. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados ou submetidos a outras formas de negociação, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários/lojistas e dos demais terceiros relacionados à respectiva operação.

Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, pois são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate antecipado de suas Quotas. Dessa forma, a Quotista poderá enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Quotas no mercado secundário, ainda que seja admitida sua negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, a Quotista do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias do fundo estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de ônus e perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de

isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou sua Quotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – Por o Fundo possuir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido investido em bens imóveis, pode estar exposto aos riscos inerentes a flutuações na demanda existente pela locação dos Imóveis/lojas, bem como a oscilações no mercado varejista em razão das participações em empreendimentos de shopping center, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis e lojas estarão sempre locadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste no desempenho financeiro dos Imóveis e que a administração de tais empreendimentos é realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Cabe ressaltar que possíveis ações de revisional, renovatórias e despejos podem afetar a performance do Fundo.

Risco de desempenho das lojas satélites, lojas ancoras e quiosques - Apesar de os termos econdições dos contratos atípicos de locação no segmento de varejo, que serão celebrados pela Administradora do Shopping com lojistas, serem objeto de livre acordo entre as referidas partes, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação; (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel; (c) inadimplência de alugueis e encargos que vai motivar ingressar com ação de cobrança; (d) queda nas vendas em razão do desaquecimento da economia pode afetar o resultado dos empreendimentos; Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Quotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos respectivos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A

ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos shopping centers e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Quotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão, preferencialmente, se encontrar livres e desembaraçados de quaisquer gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade de estes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de ausência de garantia e/ou qualquer mecanismo de seguro - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º - A Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações de Imóveis ou direitos sobre Imóveis em nome do Fundo, inclusive sua comercialização, observando que tais atos deverão ser realizados visando o benefício do Fundo e da Quotista, desde que aprovado em Assembleia Geral.

Parágrafo Único – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos:

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

Artigo 7º – A Administradora deverá gerir as obrigações inerentes à representação do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472, tais como:

(i) divulgação legal de informações na mídia escrita;
(ii) coordenação da contabilidade do Fundo;
(iii) recolhimento de taxas legais, administrativas, fiscais, e demais taxas aplicáveis;
(iv) realização mensal do cálculo do valor das Quotas do Fundo até o segundo Dia Útil de cada mês;
(v) prestação de informações à Quotista e órgãos fiscalizadores sempre que exigido pela regulação ou quando solicitado;
(vi) recebimento mensal das receitas oriundas das participações em empreendimentos de shopping center, bem como repasse de tais valores do Fundo à Quotista no prazo de até dois Dias Úteis de seu recebimento;
(vii) Os recebimentos mensais serão realizados em credito em conta corrente em nome do Fundo e informado pela Gestora à Administração do Shopping. As previsões de receita liquida serão encaminhadas mensalmente pela Administração do Shopping para efeitos contábeis do Fundo.
(viii) execução de demais atos de caráter administrativo necessário para operação do Fundo;
(ix) coordenação dos pagamentos mensais do custeio da taxa de administração e gestão expressa no Artigo 11 e de despesas eventuais previstas no Capítulo XV, através de retenção das receitas recebidas pelo Fundo, respeitando-se o limite estabelecido no artigo 4º inciso ii.
(x) transferência de todas as receitas oriundas dos imóveis constantes na carteira do Fundo, deduzidas as despesas previstas nos item **ix** para a conta corrente da Quotista Fundação REFER indicada por escrito, sempre respeitando o nome da Quotista e o CNPJ, no prazo de até dois dias úteis de seu recebimento (D+2).

Parágrafo Primeiro - Para o exercício de parte de suas atribuições, sem prejuízo de sua responsabilidade perante o Fundo e sua Quotista, a Administradora contratará, às expensas do Fundo, empresas especializadas para gestão do Fundo e para prestação dos serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras, conforme autorização prévia em deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo – A Administradora dispensou a contratação do serviço de custódia, exceto em casos que se enquadrem no disposto no parágrafo segundo do Artigo 4º deste Regulamento, nos termos do Artigo 29 da Instrução CVM 472. No entanto, ainda que não seja configurada a hipótese prevista no parágrafo segundo do Artigo 4º deste Regulamento, a Administradora, poderá, às suas expensas, contratar instituição para prestação dos serviços de custódia e controladoria.

Parágrafo Terceiro – A Administradora, nos termos do inciso III do Artigo 31 da Instrução CVM 472, poderá, às expensas do Fundo, contratar empresa especializada para administrar as locações, arrendamentos e a comercialização de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, mediante prévia deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 8º - A gestão da carteira do Fundo será realizada pela **H11 Gestão de Recursos Ltda.**, sediada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, 9º andar, conjunto 93, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, incluindo fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 12.007, de 03 de novembro de 2011, contratada nos termos do inciso VI, do Artigo 29 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – A Gestora prestará os serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo, dentro dos limites estabelecidos pela Instrução CVM 472 e sempre em observância das determinações do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo – A Gestora tem poderes necessários para exercer todos os direitos inerentes aos ativos que integram a carteira Fundo, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição,

alienação, permuta, subscrição, conversão, entre outros, observadas as limitações impostas por este Regulamento, aprovação da Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

Artigo 9º - A Administradora e a Gestora serão responsáveis por quaisquer danos comprovadamente causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Administradora e a Gestora não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou,de qualquer outra forma, prejudicar o investimento da Quotista e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

Artigo 10 - A Administradora e a Gestora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no Artigo 9º acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente à Administradora e/ou à Gestora, conforme o caso, o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas por estes, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos, desde que comprovada por meio de recibos, notas fiscais ou outros documentos hábeis.

Parágrafo Primeiro - A obrigação de ressarcimento imediato, prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem comode multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo Segundo - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo Terceiro - A obrigação de ressarcimento imediato, prevista neste artigo está condicionada a que a Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e a Quotista acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com que o Fundo, por meio de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizada a constituir "*ad referendum*" da Assembleia Geral, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação, caso não haja recursos financeiros suficientes no caixa, previstos no artigo 4º, inciso ii-a.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA

Artigo 11 – A Administradora do Fundo fará jus a uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais). Adicionalmente à remuneração devida à Administradora, a Gestorado Fundo fará jus a uma remuneração de 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquidodo Fundo.

Parágrafo Único - As Taxas de Administração de 0,15% (zero virgula quinze) e de gestão 0,10% (zero virgula dez) serão calculados baseados no patrimônio do fundo, provisionadas diariamente e paga mensalmente pelo Fundo, à Administradora e à Gestora até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a remuneração será calculada na base de 1/252

CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 12 – O Fundo terá um Comitê de Investimentos, com atribuições abaixo descritas:

(i) aprovação de quaisquer operações de alienação, oneração ou aquisição de bens imóveis pelo Fundo, bem como qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos investimentos do Fundo, submetendo a prévia aprovação da Assembleia Geral.

(ii) controle e aprovação dos contratos celebrados entre o Fundo e instituições especializadas em administração de empreendimentos de shopping center;

(iii) aprovação de eventuais benfeitorias e expansões dos empreendimentos de shopping center;

(iv) deliberação a respeito de quaisquer propostas de investimento ou desinvestimento por parte do Fundo;

(v) controlar e supervisionar o andamento dos empreendimentos imobiliários do Fundo; e

(vi) apresentação de orientações a serem seguidas pela Gestora no desempenho de atos em nome do Fundo.

Parágrafo Primeiro - A execução das recomendações do Comitê de Investimentos será de responsabilidade da Gestora.

Parágrafo Segundo – Quaisquer matérias relacionadas aos Imóveis, que sejam de interesse do Fundo, inclusive assembleias de condôminos, deverão contar com o representante indicado naforma do artigo 17, inciso "x".

Artigo 13 - O Comitê de Investimentos será composto por 5 (cinco) membros e respectivos suplentes, nomeados da seguinte forma:

(i) a Gestora indicará 2 (dois) membros e respectivos suplentes; e

(ii) a Quotista indicará 3 (três) membros e respectivos suplentes.

Parágrafo Primeiro - O membro do Comitê de Investimento deverá ser pessoa física.

Parágrafo Segundo - Independentemente de quem venha a indicá-lo, o profissional que integrar o Comitê de Investimentos deverá ter reputação ilibada e experiência no setor.

Artigo 14 - Cada membro do Comitê de Investimentos terá mandato correspondente ao prazo de duração do Fundo, inclusive na hipótese de prorrogação, salvo se a Gestora ou a Quotista que o houver indicado, conforme o caso, destituí-lo, a qualquer tempo.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções, exceto pelo reembolso de despesas comprovadas e previamente aprovadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada à Quotista, à Gestora e ao presidente do Comitê de Investimentos com 5 (cinco) dias corridos de antecedência. A renúncia ou destituição de qualquer membro titular implicará a renúncia de seu suplente.

Parágrafo Terceiro - Competirá à Gestora ou à Quotista que houver indicado um membro do Comitê de Investimentos destituí-lo, a qualquer tempo, e nomear o substituto, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos da destituição. Igual poder de nova nomeação terá a Gestora ou a Quotista na hipótese de renúncia do membro do Comitê de Investimentos ou interrupção do mandato por qualquer outro motivo. Os membros que se retirarem devem permanecer nos respectivos cargos até a sua efetiva substituição.

Artigo 15 O Comitê de Investimentos se reunirá, no local indicado pelo presidente do Comitê de Investimentos, semestralmente e sempre que necessário, mediante convocação do presidente do Comitê de Investimentos feita por iniciativa própria, ou mediante solicitação da Quotista ou da Gestora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, para a primeira convocação, e de 1 (um) Dia Útil, para a segunda convocação. A antecedência da convocação é dispensada quando presentes todos os membros à reunião.

Parágrafo Primeiro - A convocação será realizada mediante correspondência escrita encaminhada pela Gestora do Fundo e direcionada a cada membro titular do Comitê de Investimentos, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile, correio eletrônico (e-mail). Admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Parágrafo Segundo - As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas em primeira convocação com o quorum da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com ao menos um de seus membros. É imprescindível, para a instalação do Comitê de Investimentos, a presença de pelo menos um representante da Quotista.

Parágrafo Terceiro - Cada membro votante do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, as quais serão aprovadas pelo voto afirmativo da maioria dos membros presentes à reunião.

Parágrafo Quarto - Os membros que estejam em conflito de interesses: (i) não estarão aptos a votar as deliberações do Comitê de Investimentos; e (ii) deverão informar com a maior antecedência possível esta situação à Quotista e à Gestora.

Parágrafo Quinto - A Gestora enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Sexto - O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia de ata à Quotista, à Gestora e à Administradora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimentos dentro de até 7 (sete) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. A Gestora deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 16 - Além do previsto pelo Artigo 32 da Instrução CVM 472, incluem-se entre as obrigações da Administradora:

(i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 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, das restrições previstas no parágrafo único do Artigo 6º deste Regulamento;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição da Quotista em sua sede:
(a) os registros de Quotistas e de transferência de Quotas;
(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos Imóveis, operações e patrimônio do Fundo;

(d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo;
(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes da Quotista e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do § 1º do Artigo 7º;

(iii) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;

(iv) custear as despesas de propaganda do Fundo;

(v) administrar os recursos do Fundo, observadas as competências da Gestora e as determinações do Comitê de Investimentos, gerindo, de forma diligente, sua tesouraria, controladoria e contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias;

(vi) manter os registros das Quotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;

(vii) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e da Quotista, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

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

(ix) manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento,no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM.

(x) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, de acordo com o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;

(xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

(xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xiii) atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pela Quotista, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer à Quotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:
a) exemplar do Regulamento do Fundo; e
b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que a Quotista tenha que arcar.

(xiv) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo;

(xv) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xvi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados;

(xvii) efetuar o repasse das receitas recebidas no prazo de até 02 (dois) dias úteis (D+2) para a Quotista.

CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES DA GESTORA

Artigo 17 - Incluem-se entre as obrigações da Gestora:

(i) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e da Quotista, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

(ii) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio, da carteira e das atividades do Fundo, pelos quais é responsável;

(iii) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições de negócio para o Fundo;

(iv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em valores mobiliários;

(v) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(vi) representar legalmente o Fundo, no limite de suas competências, nos termos desteRegulamento;

(vii) controlar e supervisionar o andamento dos empreendimentos imobiliários do Fundo;

(viii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição da Quotista e da Administradora em sua sede os livros de atas e de presença dos Comitês de Investimentos;

(ix) elaborar, mensalmente, uma previsão de despesa de custeio do Fundo e despesas eventuais;

(x) participar de todas e quaisquer deliberações e assembleias de condôminos, relacionadas aos Imóveis, sempre acompanhada de representante da Quotista.

Parágrafo Único – Nas representações do Fundo junto às deliberações e Assembleias dos Imóveis, deverão sempre estar acompanhadas de representante da Quotista.

CAPÍTULO X – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 18 - É vedado à Administradora e à Gestora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) realizar qualquer pagamento, exceto, a Taxa de Administração e de Gestão, bem como encargos do Fundo, todos devidamente comprovados;

(iii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos à Quotista, sob qualquer modalidade;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no País;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio Fundo;

(vii) vender à prestação as Quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, observadas as condições do presente regulamento.

(viii) prometer rendimentos predeterminados à Quotista;

(ix) realizar operações não previstas ou autorizadas na Instrução CVM 472 e neste Regulamento,

(x) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e à Administradora ou Gestora, ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no item (xiv) do Artigo 24 e no Artigo 39 deste Regulamento;

(xi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472, observadas as condições do presente regulamento.

(xiii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, observadas as condições do presente regulamento.

Artigo 19 – Não é permitido à Administradora e à Gestora adquirir quotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

Parágrafo Único – A Administradora e a Gestora do Fundo deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e à Quotista.

CAPÍTULO XI – DAS CARACTERÍSTICAS, DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 20 – As Quotas do Fundo correspondem à totalidade de seu patrimônio e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora em nome do titular das Quotas, sem emissão de certificados.

Parágrafo Primeiro – As Quotas deverão ser integralizadas mediante chamadas de capital, emdinheiro ou em direitos reais sobre bens imóveis cujas obras de construção estejam concluídas eque possuam o respectivo "habite-se" expedido pela autoridade administrativa competente. Após a integralização inicial, as Quotas serão subscritas e integralizadas pelo valor da Quota de fechamento do Dia Útil anterior ao da respectiva integralização.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de integralização total ou parcial com Imóveis, a Assembleia Geral deverá aprovar o valor atribuído ao bem em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos Imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Terceiro - No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas obedecendo à política de investimento do Fundo, nos termos do Artigo 4º acima.

Parágrafo Quarto - A primeira emissão de Quotas do Fundo será de no mínimo 100 (cem) e no máximo 300 (trezentas) Quotas. Na primeira integralização, o valor unitário das quotas será de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e as demais integralizações deverão obedecer a disposição prevista no Artigo 20, parágrafo primeiro acima. A quantidade de Quotas eventualmente não subscrita será cancelada pela Administradora.

Artigo 21 – As Quotas do Fundo serão subscritas em sua totalidade pela Quotista.

Parágrafo Primeiro – A Quotista deverá, no ato de ingresso ao Fundo, assinar Termo de Adesão e Boletim de Subscrição, que conterão todas as disposições referentes ao valor, forma de integralização e demais informações referentes às Quotas do Fundo, constituindo sua expressa ciência e concordância com todos os termos e condições do presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - Não será cobrado taxa de ingresso no Fundo.

Artigo 22 – A emissão de novas Quotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não selimitando à sua forma de colocação, público alvo, a quantidade de Quotas a serem emitidas e a possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

Artigo 23 - As Quotas poderão ser registradas para distribuição e negociação no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e no SF – Módulo de Fundos, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, nos termos da Instrução CVM 476 e do presente regulamento.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS

Artigo 24 - É da competência da Assembleia Geral do Fundo:

(i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;

(ii) alterar o Regulamento do Fundo;

(iii) destituir a Administradora e/ou a Gestora, eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) eleger e destituir representante(s) da Quotista, de acordo com a Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(v) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Artigo 38, deste regulamento, observadas as limitações legais;

(vi) deliberar sobre novas emissões de quotas, incluindo suas características, na forma do Artigo 21 acima;

(vii) deliberar sobre seleção, avaliação, aquisição, alienação, permuta, subscrição, conversão, referente às cotas e aos imóveis, quando não previsto e não disciplinado neste regulamento.

(viii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

(ix) apreciar o valor atribuído aos bens e direitos utilizados na integralização de quotas do Fundo;

(x) deliberar sobre o cancelamento de Quotas não integralizadas;

(xii) deliberar sobre as situações de conflito de interesse, na forma do Capítulo XVII deste Regulamento;

(xiii) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas;

(xiv) deliberar acerca da possibilidade de alteração do prazo de duração do Fundo;

(xv) deliberar sobre a alteração da taxa de administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) a Administradora ou Gestora; (b) os sócios, diretores e empregados da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e empregados; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados.

Artigo 25 – O Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação à Quotista.

Artigo 26 – Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral quando solicitada pela Quotista ou Gestora ou por iniciativa da própria Administradora.

Artigo 27 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou eletrônica encaminhada à Quotista.

Parágrafo Primeiro - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Segundo - A primeira convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada à Quotista e disponibilizada nas páginas da Administradora e do distribuidor na rede mundial de computadores, com antecedência mínima de: (a) 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias; e (b) 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias..

Parágrafo Terceiro - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo Quarto - A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (a) em sua página na rede mundial de computadores; (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo Quinto - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata esse Artigo 30 incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Sexto - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes da Quotista, as informações de que trata o Parágrafo Quarto incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (ii) As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Sétimo - A presença da totalidade de Quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 29 – As deliberações deverão contar com o quórum de 100% (cem por cento) das Quotas emitidas, tendo em vista que a integralidade do patrimônio do Fundo será detida pela Quotista.

Artigo 30 - A Quotista também poderá votar por meio de comunicação escrita, desde que a o signatário possua poderes para representar a Quotista.

Parágrafo Único – Serão considerados válidos, para todos os fins de direito, os votos proferidos em Assembleias Gerais devidamente instaladas e representadas por profissionais empregados da REFER, indicados por escrito pela Quotista ou em conformidade com seus documentos societários.

CAPÍTULO XIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 31 – A Administradora informará à Quotista, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir à Quotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão da Quotista quanto à permanência no mesmo.

Parágrafo Primeiro – A divulgação de que trata o caput será feita mediante correspondência a Quotista, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso a Quotista.

Parágrafo Segundo – A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Terceiro – Os documentos ou informações referidos neste Capítulo estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar
Itaim Bibi – SP – CEP: 04538-132
Telefones: 55 11 2172-2600
55 11 2172-2635
Endereço eletrônico: www.planner.com.br
E-mail: juridico@planner.com.br

Parágrafo Quarto – A Administradora terá as seguintes atribuições no tocante à divulgação de informações:

(i) informar, mensalmente, até o15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 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 472;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

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

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes da Cotistas, se houver;

(v) até 8 (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

Parágrafo Quinto. – A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 14.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Sexto – O Administrador manterá disponível em sua rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Sétimo – As informações ou documentos referidos neste artigo podem ser remetidos à Quotista por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos

Artigo 32 – A Administradora deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o Capítulo XIV deste Regulamento, e a Gestora deverá elaborar o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

(i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando os objetivos, montantes dos investimentos, receitas auferidas e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

(ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
(a) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
(b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
(c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

(iv) relação das obrigações contraídas no período;

(v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

(vi) valor patrimonial da Quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

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

Parágrafo Primeiro – A Administradora deve disponibilizar à Quotista os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com

exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 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 nas Assembleias Gerais Extraordinárias; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante da Quotista, se houver, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo – A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível à Quotista em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à referida publicação, enviar as informaçõesreferidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se houver, bem como a CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Terceiro - Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do Parágrafo Primeiro acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administrador ou da Gestora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável **(i)** na cotação das Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Quotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 34 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Único – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Artigo 35 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 36 – Constituem encargos do Fundo:

I. Remuneração da Administradora e da Gestora;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações à Quotista previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição pública de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

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

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis desde que aprovado em Assembleia Geral.

IX Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI. Gastos decorrentes de viagens e/ou deslocamentos de funcionários da Administradora e/ou da Gestora, e/ou de representante do Quotista na forma do Artigo17, X, para participação do Fundo em Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias dos Condomínios e/ou reuniões de interesses comuns do Fundo e Quotista com as Administradoras dos Shopping Center referentes aos imóveis pertencentes ao Fundo.

XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

XIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções, desde que aprovado em Assembleia Geral; e

XIV. Gastos decorrentes de viagens e/ou deslocamentos de funcionários da Administradora e/ou da Gestora, e/ou de representante do Quotista na forma do Artigo 17, X, para participação do Fundo em Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias dos Condomínios e/ou reuniões de interesses comuns do Fundo e Quotista com as Administradoras dos Shopping Center referentes aos imóveis pertencentes ao Fundo.

Artigo 37 – Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo, que não façam jus aos interesses do Fundo e da Quotista, correrão por conta da Administradora ou Gestora, em conformidade com suas atribuições previstas neste Regulamento.

Parágrafo Único – O pagamento das despesas de que trata o caput deste artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam deduzidos da remuneração devida à Administradora e/ou Gestora.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS

Artigo 38 - Em observância à política de destinação dos resultados apurados do Fundo, a Administradora receberá mensalmente através da conta corrente em nome do Fundo, os montantes correspondentes às locações de espaços aos lojistas e às receitas oriundas das participações nos empreendimentos de shopping center, e deverá repassá-las à Quotista no prazo de até dois dias úteis seguintes (D+2) ao do recebimento, conforme previsto no artigo 7º.

Parágrafo Único - O Fundo (a) poderá, a critério da Administradora: (i) constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais já ajuizados, nos quais estiver envolvido, as quais deverão ser provisionadas no balanço do Fundo, e (ii) solicitar que tais reservas sejam desfeitas.

CAPÍTULO XVII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 39 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

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

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou Gestora ou de pessoas a ele ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou Gestora ou pessoas a ele ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou Gestora; e

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora e/ou Gestora, para prestação de serviços para o Fundo.

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Administradora e/ou Gestor, de seus administradores e acionistas;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora e/ou Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, 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.

Parágrafo Terceiro – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

CAPÍTULO XVIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 40 - A Administradora e/ou Gestora serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – A Administradora ou a Gestora poderão renunciar, a qualquer tempo, ao exercício de suas funções. A Administradora deverá convocar Assembleia Geral imediatamente para deliberar sobre a sua substituição ou a da Gestora, conforme o caso. Independente do disposto neste parágrafo, na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, continuará obrigada a prestar os serviços de administração ou gestão até que outra instituição venha a lhe substituir, devendo receber, para tanto, sua respectiva remuneração. A Administradora deverá, ainda, permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias.

Parágrafo Terceiro - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear a Administradora temporária até a eleição de nova administração.

Parágrafo Quarto - Após a averbação efetuada pela Administradora referida no parágrafo 1º deste artigo, a Quotista eximirá a Administradora ou a Gestora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 41 - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Primeiro – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º do Artigo 41 acima.

Parágrafo Segundo – Aplica-se o disposto no parágrafo 1º do Artigo 42 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova Administradora para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro – Se a Assembleia Geral não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custosde remuneração da Administradora assim nomeada.

Parágrafo Quarto – No caso de liquidação extrajudicial da Gestora, a Administradora ficará obrigada a exercer as funções previamente desempenhadas pela Gestora ou contratar terceiro para o exercício de tais funções.

Artigo 42 - Nas hipóteses referidas nos Artigos 41 e 42 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger nova Administradora e/ou Gestora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 43 - Caso a Administradora e/ou a Gestora renunciem as suas funções ou entrem em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 44 - A dissolução e liquidação do Fundo dar-se-ão exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das quotas emitidas e integralizadas.

Parágrafo Único – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo serárepassado à Quotista, após sua alienação, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Artigo 45 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Artigo 46 - Após o repasse de que trata o parágrafo único do Artigo 44 acima, a Quotista passará a ser a única responsável pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora e/ou da Gestora.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora e/ou da Gestora, a Quotista se compromete a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

Parágrafo Segundo - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do Artigo 45 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

Artigo 47 - A Administradora e/ou a Gestora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 48 - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I – o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral à Quotista, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II – a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49 - Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

ANEXO I - DEFINIÇÕES

Administradora: tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo primeiro do Artigo 1º deste Regulamento.
Assembleia Geral do Quotista: Assembleia Geral do Quotista, seja ordinária ou extraordinária, realizada nos termos do Artigo 24 deste Regulamento.
Auditor Independente: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.
Boletim de Subscrição: Documento firmado pela Quotista na data da subscrição das Quotas.
Capital Integralizado: Valor efetivamente depositado pela Quotista na conta do Fundo como parte da Integralização Inicial.
Capital Subscrito: Recursos comprometidos pela Quotista nos termos do Boletim de Subscrição.
CETIP: Câmara de Liquidação e Custódia.
Conflito de Interesses: É a existência de qualquer interesse da Administradora ou Gestora, de seus respectivos acionistas ou sócios, de administradores ou empregados da Administradora ou Gestora, da Quotista do Fundo, ou dos respectivos cônjuges, companheiros ou parentes até o segundo grau de quaisquer das referidas pessoas que, de forma direta ou indireta, possa, sob qualquer aspecto,ser contraposto aos interesses do Fundo.
Compromisso de Investimento: o valor pelo qual a Quotista se compromete a aportar no Fundo.
Contrato de Gestão: Contrato de prestação de serviços celebrado entre a Gestora e a Administradora do Fundo.
CVM: Comissão de Valores Mobiliários.
Data da Integralização Inicial: É a data na qual a Quotista faz a primeira integralização de Quotas.
Data de Início do Fundo: É a data da integralização inicial pela Quotista.
Dia Útil: qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais ou na Cidade de São Paulo/SP ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário.
Encargos do Fundo: têm o significado que lhes é atribuído no Artigo 36 deste Regulamento.
Fundo: é o Fundo de Investimento Imobiliário REFER I.
Gestora: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento.
Imóveis: Participações em Shopping Centers ou Hipermercados.
Instrução CVM 409: é a instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 409, de 18 de Agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM 472: é a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476: é a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiros de 2009, conforme alterada.
Oferta Restrita: é a oferta de Quotas realizada nos termos da Instrução CVM 476.
Política de Investimento: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 3º deste Regulamento.
Quotas: correspondem à fração ideal do patrimônio do Fundo.
Quotista: é o titular das Quotas, conforme definido no Artigo 2º do Regulamento.
Regulamento: corresponde ao regulamento do Fundo.
Taxa de Administração: tem o significado que lhe é atribuída no Artigo 10 deste Regulamento.
Termo de Adesão: tem o significado que lhe é atribuída no parágrafo único do Artigo 21 deste Regulamento.