

**REGULAMENTO
DO
STAUROS I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - O **STAUROS I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, doravante designado "**Fundo**", é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("**Instrução CVM 516**"), bem como pelas disposições contidas neste regulamento ("**Regulamento**"), sob a forma de condomínio fechado. O Fundo será administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("**Administrador**").

Parágrafo 1º - As cotas de emissão do Fundo ("**Cotas**") são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("**Instrução CVM 539**").

Parágrafo 2º - Para efeitos deste Regulamento, "**Dia Útil**" significará qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário nacional, bem como na Cidade ou Estado de São Paulo ou ainda nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

CAPÍTULO II - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 2º - O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, direta ou indireta, por meio de sociedade de propósito específico, do imóvel situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Wilson, nºs 251, 307 e 367, no 16º Subdistrito - Mooca, na 7ª Circunscrição Imobiliária da Capital, objeto da matrícula nº 139.166 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP ("**Imóvel-Alvo**") para o seu desenvolvimento imobiliário e posterior gestão patrimonial do complexo multiuso denominado Antártica Village ("**Empreendimento**"), concebido pelo Desenvolvedor Imobiliário, nos termos da política de investimento descrita neste Capítulo II ("**Política de Investimento**"), de forma a proporcionar remuneração de longo prazo aos titulares de Cotas do Fundo ("**Cotistas**") como contrapartida ao investimento realizado nas Cotas, por meio do pagamento de rendimentos oriundos da exploração comercial após o desenvolvimento do Empreendimento, bem como decorrentes do investimento em Ativos de Renda Fixa (conforme abaixo definido).

Parágrafo 1º - Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, mediante orientação do Consultor Imobiliário e aprovação do Comitê de Investimento (conforme abaixo definido), na aquisição e posterior desenvolvimento, seja diretamente ou por meio de sociedade de propósito específico, do Imóvel-Alvo.

Parágrafo 2º - O Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo Fundo, ou indiretamente, por meio de sociedade de propósito específico detida pelo Fundo, conforme o caso, deverá ser objeto de prévio laudo de avaliação ("**Laudo de Avaliação**") elaborado por terceiro independente, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - Competirá ao Comitê de Investimento, sempre com a orientação do Consultor Imobiliário, a decisão sobre a celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração do Empreendimento, observado o quanto disposto neste Regulamento.

Parágrafo 4º - As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a exclusivo critério do Administrador, em (a) cotas de fundos de investimento previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, das classes Renda Fixa, administrados e/ou geridos por Instituições Financeiras de Primeira Linha, bem como pelo Administrador ou empresas a ele ligadas; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (d) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados nos itens (b) e (c) acima; (e) títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão de Instituições Financeiras de Primeira Linha, de modo a atender às necessidades de liquidez do Fundo ("**Ativos de Renda Fixa**"). Para fins deste Parágrafo 4º, "**Instituições Financeiras de Primeira Linha**" significa qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A., (b) Banco Itaú Unibanco S.A., (c) Banco do Brasil S.A., (d) Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou (e) Caixa Econômica Federal.

Parágrafo 5º - Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 6º - O objeto do Fundo e a Política de Investimento somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral (conforme abaixo definido), observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 7º - A aquisição de bens e direitos pelo Fundo observará as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, bem como as disposições contidas neste Regulamento.

Parágrafo 8º - É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Parágrafo 9º - O Fundo não poderá adquirir bens ou imóveis gravados com ônus reais.

CAPÍTULO III - DAS COTAS

Artigo 3º - As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O Administrador prestará ao Fundo os serviços de escrituração das Cotas.

Parágrafo 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferirão a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 3º - Não poderão votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário; (c) as empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário, seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, inclusive os seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (e) os Cotistas, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) os Cotistas cujos interesses sejam conflitantes com os do Fundo.

Parágrafo 4º - Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 3º acima quando:

- a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no parágrafo 3º;
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem 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 15 de dezembro de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º - Os Cotistas:

- a) não poderão exercer direito real sobre o Imóvel-Alvo ou sobre os demais bens integrantes do patrimônio do Fundo; e

b) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa ao Imóvel-Alvo e aos demais bens integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, não será permitido, em qualquer hipótese, o resgate de Cotas.

Parágrafo 7º - Caso as Cotas sejam distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**"), as Cotas somente poderão ser negociadas entre investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM 539, depois de 90 (noventa) dias da respectiva data de aquisição ou subscrição.

Parágrafo 8º - Todo Cotista que ingressar no Fundo por meio de operação de compra e venda de Cotas deverá ser investidor qualificado, sob pena de nulidade da operação de compra e venda de Cotas em questão. Nos casos em que a negociação de Cotas ocorrer em mercado secundário, cabe exclusivamente ao respectivo intermediário a verificação do enquadramento à condição de investidor qualificado, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, do adquirente das Cotas.

CAPÍTULO IV - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 4º - O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Total da Primeira Oferta**"), divididos em até 1.000 (mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada uma, observado o disposto no parágrafo 7º abaixo.

Parágrafo 1º - A oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo será realizada com esforços restritos de colocação, apenas para investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM 476, para aquisição do Imóvel-Alvo e formação do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido).

Parágrafo 2º - A subscrição das Cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, o qual será autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 3º - Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar (i) termo de adesão a este Regulamento, o qual será disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os devidos dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como o endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*); (ii) boletim de subscrição das Cotas; e (iii) compromisso de investimento, que definirá as regras e prazos para as chamadas de capital do Fundo. Caberá a cada Cotista informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados em questão, observado, em todo caso, o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Parágrafo 7º - Caso não seja subscrito o Valor Total da Primeira Oferta, o Fundo não entrará em funcionamento, ficando o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Cotas, na proporção das Cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com os pagamentos devidos, tais como tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, como por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão suportados pelos Cotistas na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Artigo 5º - Identificada a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo pelo Consultor Imobiliário, este fará recomendação ao Administrador, que poderá, após deliberação do Comitê de Investimento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas pelo Fundo até o montante de, no máximo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério do Administrador, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento ("**Emissão Autorizada**"), que não se confundirão com as Cotas emitidas na 1ª (primeira) emissão do Fundo ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no Artigo 4º acima. O Administrador dará conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Parágrafo 1º - A oferta das Cotas das Emissões Autorizadas deverá observar os seguintes requisitos:

a) aos Cotistas em dia com suas obrigações com o Fundo, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 30 (trinta) dias, contados da data de início da oferta de distribuição das novas Cotas, sem levar em consideração o percentual das Cotas ainda não integralizadas;

- b) no âmbito da nova emissão de Cotas, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência aos demais Cotistas ou a terceiros;
- c) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e
- d) a destinação dos recursos captados com as Emissões Autorizadas deverão observar a Política de Investimento do Fundo.

Parágrafo 2º - Para os fins do disposto no Artigo 5º acima, “termos e condições” significa a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

Parágrafo 3º - Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada terá como base o valor de mercado de Cotas correspondente ao preço de fechamento das Cotas na B3 em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada.

Parágrafo 4º - Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

Parágrafo 5º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, do Administrador, conforme recomendações do Consultor Imobiliário e após deliberação do Comitê de Investimento, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

Parágrafo 6º - Estipulado um montante mínimo para subscrição de nova emissão de Cotas, além do montante das Emissões Autorizadas, em conformidade com as recomendações do Consultor Imobiliário e após deliberação do Comitê de Investimento, está autorizada a subscrição parcial das Cotas ofertadas publicamente, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas, caso aplicáveis, as disposições da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), bem como as demais estipulações regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 7º - Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período e deduzidos de eventuais encargos do Fundo. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com os pagamentos devidos, tais como tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, como por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão suportados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Parágrafo 8º - Após encerrado o processo de distribuição da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo disposta no Artigo 4º acima e além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, eventuais outras emissões de Cotas do Fundo devem ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, seja por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação conforme a Instrução CVM 476, ou por meio de oferta pública, conforme a Instrução CVM 400, e deverão observar as disposições dispostas nos parágrafos acima.

Artigo 6º - A integralização das Cotas deverá ser feita mediante chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador, em moeda corrente nacional, na conta de titularidade do Fundo mantida junto ao Custodiante (conforme abaixo definido).

Parágrafo 1º - A integralização de Cotas se dará por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Parágrafo 2º - As chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador, mediante instrução do Comitê de Investimento e após recomendação do Consultor Imobiliário, na medida em que for verificada a necessidade de investimento no Fundo, ou caso sejam necessários aportes para manutenção, adaptações ou reformas do Imóvel-Alvo. As chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador e deverão ocorrer até o completo desenvolvimento do Imóvel-Alvo, e sempre que necessário para assegurar a sua manutenção.

Parágrafo 3º - Ao serem notificados acerca de eventual chamada de capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento de notificação acerca da referida chamada de capital, de acordo com o disposto nos respectivos compromissos de investimento.

Parágrafo 4º - Deverá ser constituído no Fundo, mediante retenção de parcela do valor de integralização da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, o montante equivalente ao valor estimado necessário para o pagamento de despesas e encargos ordinários do Fundo por, no mínimo, 12 (doze) meses, apurável a qualquer tempo, que deverá ser mantido aplicado nos Ativos de Renda Fixa (“**Fundo de Reserva**”).

Artigo 7º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, seja ela brasileira ou estrangeira.

Parágrafo Único - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("**Lei nº 9.779/99**"), o percentual máximo que o incorporador, construtor ou sócio do Imóvel-Alvo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO V - DO DESENVOLVEDOR IMOBILIÁRIO E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 8º - Observados os termos e as condições constantes do presente Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, as atividades de desenvolvimento imobiliário do Fundo serão desempenhadas pela **GOLD SEA PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4476, conjunto 503, CEP 80250-085, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.697.095/0001-06, a ser contratada pelo Administrador, por conta e ordem e às expensas do Fundo, ou pela sociedade de propósito específico a ser constituída pelo Fundo para realizar a aquisição do Imóvel-Alvo ("**Desenvolvedor Imobiliário**").

Artigo 9º - Observados os termos e as condições constantes do presente Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, as atividades de gestão imobiliária do Fundo serão exercidas pela **GOLD LAND NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4476, conjunto 503, CEP 80250-085, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.609.370/0001-00, a ser contratada pelo Administrador, por conta e ordem e às expensas do Fundo, nos termos do inciso II, do art. 31 da Instrução CVM 472 ("**Consultor Imobiliário**").

CAPÍTULO VI - DO ADMINISTRADOR

Artigo 10º - As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, sem prejuízo do disposto no artigo 11 a seguir.

Artigo 11 - Observados os termos e condições constantes do presente Regulamento, as atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 12 - As decisões de investimento e desinvestimento e demais questões estratégicas do Fundo, observadas as demais estipulações constantes deste Regulamento e da lei aplicável, serão tomadas pelo Administrador, mediante orientação do Consultor Imobiliário e após aprovação do Comitê de Investimento, em estrita observância à Política de Investimento.

Artigo 13 - O Administrador, mediante recomendação prévia e expressa do Consultor Imobiliário e/ou do Comitê de Investimento, conforme o caso, tem amplos poderes para cumprir a Política de Investimento, com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e praticar todos os demais direitos inerentes ao Imóvel-Alvo, bem como transigir e praticar todos os atos úteis, necessários e/ou suficientes à administração da carteira do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 14 - Compete ao Administrador, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, as deliberações tomadas em Assembleia Geral, assim como as orientações do Consultor Imobiliário e/ou do Comitê de Investimento, conforme o caso, e as demais disposições aplicáveis:

- I. administrar o Fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do Fundo, ainda que em linha com as recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimento;
- II. convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento;
- III. contratar prestador de serviços de auditoria independente para o Fundo;
- IV. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- V. abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;
- VI. adquirir, gravar e alienar títulos pertencentes ao Fundo;
- VII. transigir;
- VIII. representar o Fundo em juízo e fora dele;
- IX. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à negociação em mercado organizado;
- X. realizar as chamadas de capital; e
- XI. aprovar, conforme recomendações do Consultor Imobiliário e após deliberação do Comitê de Investimento, Emissões Autorizadas, nos termos do Artigo 5º acima.

Parágrafo 1º - O Administrador e o Consultor Imobiliário, conforme o caso, 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, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, bem como exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 2º - O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, conforme o caso, o proprietário fiduciário do Imóvel-Alvo adquirido com os recursos do Fundo, sendo responsável por administrar e dispor dos bens do Fundo na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, em especial, de acordo com as deliberações tomadas pelo Consultor Imobiliário e pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 3º - O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou por meio de terceiros contratados nos termos do parágrafo 4º abaixo, desde que devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 4º - O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultorias especializadas, que objetivem dar suporte e subsidiar o Administrador;
- III. empresa especializada para administrar o Empreendimento, sua locação, bem como a exploração de seu direito de superfície, sendo responsável por consolidar os dados econômicos e financeiros do Empreendimento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas, se for o caso.

Parágrafo 5º - O Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados à prestação dos serviços indicados nos parágrafos 3º e 4º acima.

Artigo 15 - Os serviços de auditoria independente serão prestados ao Fundo pela **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 11º andar, CEP 04711-904, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditoria independente ("**Auditor Independente**").

CAPÍTULO VII - DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 16 - Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- I. proceder à aquisição e negociação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e em observância às orientações do Consultor Imobiliário e/ou do Comitê de Investimento, conforme o caso;
- II. conforme aplicável, providenciar a averbação, às expensas do Fundo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiver matriculado o Imóvel-Alvo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que o Imóvel-Alvo:
 - a. não integra os ativos do Administrador;
 - b. não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõe a lista de bens e direitos do Administrador, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não pode ser dado em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não é passível de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não pode ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

- c. a documentação relativa ao Imóvel-Alvo, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e/ou dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias ao cumprimento da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, as quais poderão ser arcadas pelo Fundo;
- VII. administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada a funcionar pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- X. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do referido procedimento;
- XI. dar cumprimento aos deveres de divulgação de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

- XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, bem como o desenvolvimento e implantação do Empreendimento; e
- XV. disponibilizar ao investidor, no ato de subscrição de Cotas:
 - a. exemplar do Regulamento do Fundo; e
 - b. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Parágrafo Único - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 16, o Administrador deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrentes de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento na seguinte forma:

- I. participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos Cotistas e em observância à política de direito de voto do Administrador; e
- II. o Administrador poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do Fundo ao Consultor Imobiliário, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente o ato indicado na alínea acima, sempre com procuração específica fornecida pelo Administrador.

Artigo 17 - Constituem responsabilidades do Consultor Imobiliário:

- I. assessorar o Administrador e o Desenvolvedor Imobiliário em todas as questões de natureza imobiliária relacionadas ao Imóvel-Alvo, durante a sua fase pré-operacional e, posteriormente, ao Empreendimento, após a inauguração, observadas as disposições contidas no Regulamento, na Política de Investimento e deliberações do Comitê de Investimento;
- II. analisar propostas e negociar os contratos com empresas especializadas de engenharia e construção eventualmente contratadas pelo Administrador, em nome do Fundo, para a realização das obras necessárias para a manutenção do Empreendimento, após a sua inauguração;
- III. orientar o Administrador sobre a celebração dos negócios jurídicos e nas operações necessárias ao cumprimento da Política de Investimento do Fundo, exercendo tais atos mediante mandato do Administrador, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- IV. recomendar ao Administrador a execução de obras de manutenção, benfeitorias e melhorias para o Empreendimento, visando a sua preservação e valorização, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- V. apresentar ao Fundo, através do Administrador, devidamente consubstanciadas em estudos de viabilidade econômica, recomendações para expansão do Empreendimento, assim como assessorar o Administrador nos processos de expansões que eventualmente vierem a ser aprovados em Assembleia Geral de Cotistas;
- VI. acompanhar todas as atividades desempenhadas por prestadores de serviços contratados pelo Administrador, por conta e ordem do Fundo, sempre que por esta for solicitado;
- VII. indicar e gerenciar empresas de comercialização especializadas para auxiliar o Fundo na locação do Empreendimento;
- VIII. auxiliar o Administrador nos processos de negociação dos contratos de locação;
- IX. gerir os interesses relacionados às marcas pertencentes a sociedades detidas pelo Fundo ou pelo próprio Fundo, conforme aplicável;
- X. analisar e monitorar os resultados obtidos pelo Empreendimento de forma a apresentar recomendações para alteração das estratégias comerciais e financeiras, visando à melhoria constante dos resultados;
- XI. verificar constantemente a suficiência do valor de cobertura do seguro patrimonial e de responsabilidade civil a ser contratado para o Empreendimento;
- XII. fornecer ao Administrador informações relativas à área imobiliária que sejam necessárias para elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;
- XIII. fornecer ao Administrador as informações relativas à área imobiliária para que o mesmo cumpra com o disposto na Instrução CVM 472;
- XIV. preparar e entregar ao Administrador, até o primeiro Dia Útil dos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nos incisos II e III do art. 31 da Instrução CVM 472;
- XV. sugerir ao Administrador a adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo, observadas eventuais orientações da Assembleia Geral;
- XVI. recomendar Emissões Autorizadas;

XVII. recomendar ao Administrador que proceda às chamadas de capital, nos termos deste Regulamento; e

XVIII. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los.

Artigo 18 - É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer circunstância;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior, recursos captados no Brasil;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender Cotas à prestação, admitida a divisão de emissões em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e Cotistas que detenham participação maior ou igual a 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, e entre o Fundo e representante dos Cotistas, caso aplicável, entre o Fundo e o empreendedor, salvo se previamente aprovados pela Assembleia Geral na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 32, inciso XII deste Regulamento;
- X. constituir ônus reais sobre o Imóvel-Alvo e/ou sobre os Ativos de Renda Fixa;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- 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 e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIV. realizar operações com derivativos.

Artigo 19 - É vedado, ainda, ao Administrador e ao Consultor Imobiliário:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda de Cotas do Fundo.

Parágrafo Único - Não obstante a vedação de que trata o inciso I do artigo 19 acima, o Administrador poderá contratar e remunerar prestadores de serviços para o Fundo cujos sócios, administradores, empregados e empresas sejam ligados ao próprio Administrador e ao Consultor Imobiliário, desde que, em todos os casos, a contratação de tal prestador de serviços seja devidamente aprovada em Assembleia Geral, ressalvada a contratação do Desenvolvedor Imobiliário, desde que observado o disposto no Parágrafo Único do Artigo 23 abaixo.

CAPÍTULO VIII - DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Artigo 20 - O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo, desde que tenha sido efetivamente comprovado erro ou má-fé de sua parte; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem a violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - O Administrador não será responsabilizado 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 dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 2º - Fica esclarecido que não poderá ser imputada ao Administrador qualquer responsabilidade decorrente de:

I. prejuízos advindos de todo e qualquer investimento ou desinvestimento indicado pelo Comitê de Investimento, e de acordo com o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, por tratar-se de risco inerente ao negócio, aceito pelos Cotistas; e

II. eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do Fundo, posto que tais riscos são assumidos pelos Cotistas como riscos inerentes ao tipo de investimento objeto do Fundo.

Artigo 21 - O Administrador, o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no Artigo 20 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 o valor de tais reclamações e todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e/ou prepostos relacionadas à defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios decorrentes de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

Parágrafo 2º - O disposto neste Artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o Administrador, o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação, ouvido previamente o Comitê de Investimento.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso de o Administrador, o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia manifestação do Comitê de Investimento e da anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 22 - Será devida pelo Fundo, a título de taxa de administração, em decorrência da prestação dos serviços de administração, gestão, escrituração e custódia das Cotas, controladoria dos ativos do Fundo e consultoria imobiliária, que será paga diretamente ao Administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo até o último Dia Útil do mês em que ocorrer a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, uma remuneração máxima equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, apurada na razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicados sobre o patrimônio líquido diário do Fundo ("**Taxa de Administração**").

Parágrafo 1º - Respeitado o limite máximo previsto no *caput* do Artigo 22 acima, será destinado ao Administrador, ao Custodiante (conforme abaixo definido) e ao Agente de Controladoria (conforme abaixo definido), o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido diário do Fundo até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), acrescido de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano do que exceder a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a serem pagos nas datas previstas no *caput* deste artigo 22, observado o seguinte rateio:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no parágrafo 1º acima serão destinados ao Administrador pela prestação dos serviços de administração e gestão, observada a remuneração mínima mensal prevista no parágrafo 2º abaixo;
- (ii) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no parágrafo 1º acima serão destinados ao Custodiante pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista no parágrafo 3º abaixo;
- (iii) 50% (cinquenta por cento) da remuneração prevista no parágrafo 1º acima serão destinados ao Agente de Controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista no parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 2º - A remuneração Administrador e do Agente de Controladoria, observado o rateio previsto nos itens (i) e (iii) do parágrafo 1º deste Artigo 22, terá o piso mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), reduzida durante os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo para R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) ou enquanto não for iniciada a 2ª (segunda) oferta de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro;

Parágrafo 3º - Adicionalmente à remuneração do Custodiante prevista (ii) acima, será devido o valor de R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por Cotista, com piso mensal de R\$ 1.750,00 (um mil setecentos e cinquenta reais) nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo e, após tal período, de R\$ 3.000,00 (três mil reais), pelo serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º - Todos os valores da Taxa de Administração, conforme previstos neste artigo 22, bem como em seus parágrafos, serão atualizados anualmente, a partir data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo 5º - A remuneração do Consultor Imobiliário, conforme prevista no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, será descontada da Taxa de Administração, cujo pagamento será realizado diretamente pelo Fundo, sendo certo que o valor devido ao Consultor Imobiliário corresponde à diferença entre a Taxa de Administração total prevista no *caput* do Artigo 22, acima, e a remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria. A remuneração do Consultor Imobiliário não terá montante mínimo mensal.

CAPÍTULO X - DO DESENVOLVEDOR IMOBILIÁRIO

Artigo 23 - As atribuições, remuneração e demais condições relacionadas à contratação do Desenvolvedor Imobiliário estarão definidas em contrato específico a ser firmado inicialmente com o Fundo, e, caso aplicável, posteriormente absorvidas pela sociedade de propósito específico constituída para aquisição do Imóvel-Alvo e realização das obras necessárias à implantação do Empreendimento.

Parágrafo Único - O Administrador deverá disponibilizar ao Cotista, antes de sua adesão ao Fundo, cópia do respectivo contrato de prestação de serviços e o Cotista deverá expressar sua concordância com os termos previstos no contrato de prestação de serviços.

CAPÍTULO XI - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 24 - O Fundo contará com um Comitê de Investimento composto por 3 (três) membros, sendo 1 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e 2 (dois) indicados pelos Cotistas, no âmbito da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer tipo de remuneração pelo desempenho de suas funções, sendo que as eventuais despesas decorrentes da participação nas reuniões do Comitê de Investimento serão arcadas pelos respectivos responsáveis por suas indicações.

Parágrafo 2º - O mandato dos membros do Comitê de Investimento é de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 25 - É de competência do Comitê de Investimento, observadas as competências da Assembleia Geral e do Consultor Imobiliário:

- I. submeter à aprovação da Assembleia Geral as diretrizes gerais de investimento do Fundo;
- II. discutir, avaliar e complementar a Política de Investimento do Fundo, em consonância com o disposto neste Regulamento;
- III. indicar e aprovar a aquisição, alienação ou qualquer outra forma de negociação do Imóvel-Alvo e de bens ou direitos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, que integrem, ou venham a integrar, o patrimônio do Fundo (exceto em relação ao investimento em Ativos de Renda Fixa, cuja decisão de investimento será do Administrador);

- IV. acompanhar as atividades do Administrador no cumprimento de suas obrigações referentes ao Fundo;
- V. aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias realizadas no Imóvel-Alvo;
- VI. instruir o Administrador acerca das chamadas de capital;
- VII. deliberar acerca das Emissões Autorizadas de Cotas; e
- VIII. deliberar sobre as demais matérias de sua competência previstas neste Regulamento.

Parágrafo Único - As decisões de investimento, desinvestimento e questões estratégicas tomadas pelo Comitê de Investimento relativas ao Fundo deverão ser prontamente adotadas pelo Administrador.

Artigo 26 - O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

Parágrafo 1º - As reuniões do Comitê de Investimento serão convocadas, por escrito, por meio de comunicação física ou eletrônica, pelo Administrador ou por qualquer de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, sendo dispensada tal convocação quando estiverem presentes todos os seus membros.

Parágrafo 2º - Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito, encaminhada com 5 (cinco) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimento, bem como aos Cotistas, sobre tal renúncia.

Parágrafo 3º - O Comitê de Investimento se reunirá, ordinariamente, 1 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses do Fundo, sempre na sede do Administrador.

Parágrafo 4º - O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento (i) lavrará a ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata da reunião ao Administrador em até 2 (dois) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia da ata a todos os membros do Comitê de Investimento em até 30 (trinta) dias a contar da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Parágrafo 5º - As deliberações do Comitê de Investimento serão aprovadas pela maioria simples dos membros do Comitê de Investimento presentes nas reuniões.

CAPÍTULO XII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 27 - A Assembleia Geral ordinária, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social do Fundo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso I do artigo 32 do presente Regulamento, sempre considerando o disposto no artigo 28 abaixo.

Parágrafo Único - Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais do Imóvel-Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos (i) as despesas operacionais, (ii) a Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), e (iii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Artigo 28 - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente aos Cotistas, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

Artigo 29 - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias decorrentes do Imóvel-Alvo, será constituída reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**") pelo Administrador, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado líquido mensal apurado segundo regime de caixa, até que se atinja o montante correspondente a 2% (dois por cento) do valor do patrimônio do Fundo. Entendem-se por "despesas extraordinárias" aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Empreendimento, mas que sejam de responsabilidade do Fundo, nos termos dos contratos de locação, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("**Lei de Locações**").

Parágrafo Único - Os recursos existentes na Reserva de Contingência poderão ser utilizados pelo Administrador para o pagamento das despesas necessárias para a liquidação do Fundo, na hipótese de deliberação pela Assembleia Geral neste sentido, devendo ser observados os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento para a realização da referida liquidação, especialmente aqueles descritos neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 30 - O Administrador deve divulgar 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 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, devidamente auditadas e acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e
 - b. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- 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 1º - O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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 2º - A publicação de informações referidas no *caput* do artigo 30 acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 3º - O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4º - Os documentos ou informações mencionados acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

Artigo 31 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação do Imóvel-Alvo, bem como de eventuais bens e direitos adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 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 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 472.

Parágrafo 1º - Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III do artigo 31 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º - 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 do Empreendimento e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

- IV. o atraso no andamento de obras do Imóvel-Alvo 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. locação do Empreendimento que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do Consultor Imobiliário 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 de Cotas;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

CAPÍTULO XIV - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 32 - Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas ("**Assembleia Geral**") deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- II. a alteração do Regulamento do Fundo;
- III. a destituição do Administrador e a eleição de seu substituto, conforme o caso;
- IV. a destituição do Custodiante, do Consultor Imobiliário, do Desenvolvedor Imobiliário e/ou do Agente de Controladoria e a eleição de seu substituto, conforme o caso, observado o disposto no parágrafo 3º abaixo;
- V. a autorização para a emissão de novas Cotas, além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 5º deste Regulamento;
- VI. a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- VII. a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. a eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. a alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- XIII. alteração da Taxa de Administração;
- XIV. a eleição dos membros do Comitê de Investimentos, conforme artigo 24 acima; e
- XV. a amortização parcial das Cotas do Fundo, conforme orientação do Consultor Imobiliário e do Administrador.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, 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 aos Cotistas.

Parágrafo 3º - No caso de destituição sem justa causa do Desenvolvedor Imobiliário ou do Consultor Imobiliário, sem prejuízo dos valores devidos a título de remuneração a serem pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, o Fundo pagará uma indenização, estipulada nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados entre o Fundo e o Desenvolvedor Imobiliário, e entre o Fundo e Consultor Imobiliário, conforme aplicável. Para os efeitos deste parágrafo, entende-se como justa causa o descumprimento das obrigações, deveres ou atribuições especificados nos referidos contratos de prestação de serviços, exceto nos casos em que tal descumprimento (a) não tenha um efeito adverso relevante para o Fundo, ou (b) tenha sido sanado nos prazos previstos nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Artigo 33 - Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 34 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo 1º - 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 Geral.

Parágrafo 2º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º - 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 do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 7º - O pedido de que trata o parágrafo 6º 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 8º - O percentual de que trata o parágrafo 6º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 35 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 36 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 37 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 38 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 39 abaixo.

Artigo 39 - As deliberações da Assembleia Geral a respeito das matérias dispostas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII, XIII do artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 40 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 41 - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência 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.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que obedecidos os requisitos do inciso I do artigo 41 acima.

Parágrafo 2º - O Administrador, caso receba a solicitação mencionada no parágrafo acima 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.

Parágrafo 3º - O Administrador que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º 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.

Parágrafo 4º - É vedado ao Administrador:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º 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 parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 42 - A Assembleia Geral poderá nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização do Empreendimento ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

Parágrafo 2º - Os representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 43 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Artigo 44 - Compete aos representantes dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas pelo Fundo periodicamente;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput.

Parágrafo 2º - Os representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Artigo 45 - Os representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

Artigo 46 - Os representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - Os representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 47 - O Administrador será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 37 e seguintes da Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula referente ao Imóvel-Alvo e a 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 2º - É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear um administrador temporário para o Fundo até a contratação de novo administrador mediante aprovação em Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do *caput* deste artigo, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 48 - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador 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 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 47 deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 47, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Parágrafo 4º - Aplicam-se as regras para substituição e renúncia, no que couberem, ao Consultor Imobiliário, ao Desenvolvedor Imobiliário, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria.

Artigo 49 - Nas hipóteses referidas no artigo 47, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, sendo devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para, se aplicável, averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária do Imóvel-Alvo.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária do Imóvel-Alvo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 50 - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, se aplicável, da propriedade fiduciária do Imóvel-Alvo e de direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVII - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51 - Constituem encargos do Fundo:

- I. a remuneração devida ao Administrador, nos termos do presente Regulamento;
- II. as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, as despesas ordinárias de condomínio e de manutenção do Imóvel-Alvo que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, enquanto o Imóvel-Alvo não estiver locado, e as despesas extraordinárias de condomínio;
- III. os 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 472;
- IV. os gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. os honorários e despesas do Auditor Independente, encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação e/ou ao arrendamento do Empreendimento;
- VII. os 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. os honorários relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos do Empreendimento, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizadas por meio de Assembleia Geral;
- XIV. as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. os honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo correrão por conta única e exclusiva do Administrador.

CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 52 - O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

Parágrafo 1º - O exercício do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza do Empreendimento e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Artigo 53 - Nos termos da Política de Investimento do Fundo, o Empreendimento será destinado primordialmente à obtenção de renda, por meio da sua locação.

Parágrafo 1º - O investimento no Imóvel-Alvo será avaliado de acordo com as normas contábeis aplicáveis, devendo constar nas notas explicativas as informações relevantes sobre o Imóvel-Alvo, nos termos da Instrução CVM 516.

Artigo 54 – Todo e qualquer custo decorrente da avaliação ordinária dos ativos do Fundo, será suportado exclusivamente pelo Fundo.

CAPÍTULO XIX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 55 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Consultor Imobiliário, 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.

CAPÍTULO XX - DA CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

Artigo 56 - A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, foi contratada para a prestação dos serviços de custódia e escrituração das Cotas ("**Custodiante**").

Parágrafo 1º - O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pelo Administrador ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ele.

Parágrafo 2º - A OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, foi contratada para a prestação dos serviços de controladoria dos ativos do Fundo ("**Agente de Controladoria**").

CAPÍTULO XXI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 57 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

1) **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em Cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

2) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo, em especial do Empreendimento. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração do Empreendimento.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Empreendimento, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda do Empreendimento, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Imóvel-Alvo e o seu posterior desenvolvimento. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos no Imóvel-Alvo, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

3) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

4) **Risco de diluição.** O Fundo pode vir a ter de captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição de novas Cotas do Fundo, nos termos constantes deste Regulamento, terão as suas respectivas participações no Fundo diluídas.

5) **Risco relativo à não substituição do Administrador.** Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado ou destituído pela Assembleia Geral, ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no artigo 47 do Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

6) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Desenvolvedor Imobiliário, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Desenvolvedor Imobiliário ou do Consultor Imobiliário ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

7) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante em ativos imobiliários, em especial no Imóvel-Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação do Empreendimento, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deverá pagar ao Fundo ou sociedade de propósito específico detida pelo Fundo, conforme o caso, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do Imóvel-Alvo quando desapropriado. Os Cotistas estarão também expostos ao risco de crédito do poder expropriante e eventuais incertezas quanto ao cronograma de recebimento dos valores pagos a título de indenização.

8) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel-Alvo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

9) **Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo ou sociedade de propósito específico detida pelo Fundo, conforme o caso, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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 do Imóvel-Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do Imóvel-Alvo.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco de os locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas no Imóvel-Alvo às expensas dos locatários, no todo ou em parte.

10) **Risco das contingências ambientais.** Dado que o objetivo do Fundo é o de investir no Imóvel-Alvo, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo e o fluxo de pagamentos relacionados ao Imóvel-Alvo.

11) **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situa o Imóvel-Alvo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

12) **Risco de concentração da carteira do Fundo preponderantemente em um único ativo.** Quando de sua entrada em operação, o Imóvel-Alvo representará o único ativo relevante do Fundo e, conseqüentemente, sua principal fonte de receitas. Não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo.

Independentemente da possibilidade de aquisição de outros ativos imobiliários e de Ativos de Renda Fixa pelo Fundo, o Fundo deverá investir preponderantemente no Imóvel-Alvo e não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte do Imóvel-Alvo e de demais ativos do Fundo. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

13) **Risco de Vacância.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial do Empreendimento, ainda que o Administrador e o Consultor Imobiliário sejam ativos e probos na condução da administração, gestão e consultoria relativas às locações e à exploração em geral do Empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de seus espaços locáveis pelo período que perdurar a vacância.

14) **Riscos tributários.** Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos 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 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo desde que: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) o cotista pessoa física titular de cotas que possua menos de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de 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.

15) **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

16) **Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

17) **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

18) **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, entre outros, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas no mercado secundário, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

19) **Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

20) **Riscos de crédito.** Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel do Imóvel-Alvo após o desenvolvimento do Empreendimento. Dessa forma, tendo em vista que o Imóvel-Alvo será, ao menos em um primeiro momento, locado mediante a celebração de contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, a riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar o Empreendimento.

21) **Risco oriundo dos contratos de locação.** Os contratos de locação são regidos pela Lei de Locações, nos termos da qual são concedidos aos locatários certos direitos, desde que sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida Lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que alguns locatários preencham os requisitos para eventual renovação compulsória dos contratos de locação. Neste caso, o Fundo pode ficar exposto aos seguintes riscos: (i) caso deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil do Imóvel-Alvo, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o referido locatário poderá obter ordem judicial que o permita permanecer na área por ele ocupada por um novo período contratual; e (ii) caso deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do respectivo contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Fundo ou sociedade de propósito específico detida pelo Fundo, conforme o caso, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo, sujeita-se à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente, a qual poderá ser desfavorável aos interesses do Fundo, na qualidade de titular do Imóvel-Alvo.

22) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição do Imóvel-Alvo.** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição do Imóvel-Alvo, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

23) **Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização do Imóvel-Alvo, ocasionado por e não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel-Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel-Alvo, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel-Alvo, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do Imóvel-Alvo em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

24) **Riscos decorrentes do término da vigência dos contratos:** Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação, o Fundo consiga realizar outra locação convencional ou atípica ou arrendar o Imóvel-Alvo aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então.

25) **Risco de lançamento de novos empreendimentos comerciais próximos ao Imóvel-Alvo:** É possível que sejam lançados empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Imóvel-Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em área próxima àquela em que se situa o Imóvel-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação do Imóvel-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

26) **Risco de construção, atraso das obras e aprovação do projeto:** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição do Imóvel-Alvo e o desenvolvimento do Empreendimento correspondente, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo para conclusão das obras/projeto, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas ao Imóvel-Alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais ou legais. Os investimentos pelo Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção do empreendimento imobiliário relativo ao Imóvel-Alvo que o Fundo desenvolverá. Ademais, eventuais atrasos na conclusão das obras necessárias à entrada em operação do Empreendimento poderão acarretar a incidência de multas e penalidade em face das autoridades competentes, dos locatários do Empreendimento e terceiros. Os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais no Fundo, caso as verbas recebidas para desenvolvimento do Imóvel-Alvo não sejam suficientes à conclusão do Empreendimento e os responsáveis pelo Imóvel-Alvo não disponham de recursos financeiros livres e suficientes para adimplir com suas obrigações em face do Fundo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

27) **Risco relativo ao aumento no preço da obra do Imóvel-Alvo.** Estando a(s) construtora(s) do Imóvel-Alvo sujeita(s) aos riscos de execução e preço dos insumos da obra, é possível que a(s) construtora(s) venha(m) a pleitear a revisão extrajudicial ou judicial do preço contratado, de forma a reestabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de construção do Imóvel-Alvo. Tal pleito pode ser ocasionado por, dentre outros, casos de força maior ou vícios ocultos do projeto ou do terreno onde será edificada a obra.

28) **Risco do incorporador/construtor.** A empreendedora, construtora ou incorporadora do Imóvel-Alvo pode(m) ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos ao Imóvel-Alvo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

29) **Risco de não concessão ou atraso na concessão do “Habite-se”.** Mesmo que a construção do Imóvel-Alvo siga todas as exigências legais e regulamentares, fatos alheios à vontade das partes envolvidas podem causar atrasos, interdição (total/parcial), ou outros fatos que possam, direta ou indiretamente, impactar em suas áreas exploráveis e, conseqüentemente, em sua rentabilidade. Exigências legais, incluindo, entre outros, aquelas decorrentes de leis ambientais, de trânsito etc., podem acarretar atrasos na entrada em operação do Imóvel-Alvo, inclusive por falta de expedição do “habite-se” por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorram em custos adicionais significativos para cumprir as exigências necessárias à obtenção das aprovações necessárias. Ademais, restrições legais podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que tal fato pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do Imóvel-Alvo.

30) **Risco das partes relacionadas.** Os prestadores de serviços do Fundo, incluindo-se o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Desenvolvedor Imobiliário e o Custodiante, ou pessoa(s) a este(s) ligada(s) direta ou indiretamente, poderá(ão) deter Cotas, ficando expressamente proibida a utilização para si ou para outrem das informações privilegiadas a que possa(m) ter acesso durante a prestação de serviços ao Fundo. Caso aconteça utilização indevida, tal situação pode vir a ensejar eventual conflito de interesses.

31) **Risco da aquisição de imóvel em desenvolvimento.** O Fundo adquirirá um ativo para desenvolvimento imobiliário. A obtenção de renda imobiliária por meio do Imóvel-Alvo dependerá da conclusão da sua construção, bem como à obtenção das licenças operacionais e de funcionamento, sendo que o Fundo poderá ter prejuízos caso a construção não seja finalizada e as licenças de funcionamento não forem obtidas. Adicionalmente, o Fundo poderá ou não contratar empresa para realizar investigação ou diligência legal independente quanto ao Imóvel-Alvo, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento. Eventuais irregularidades na obtenção de tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores do Fundo poderão gerar perdas na rentabilidade do Imóvel-Alvo, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

32) **Risco de custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.** O Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a aportar recursos, mediante subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com tais perdas.

33) **Risco de que o Fundo não inicie suas atividades.** Existe a possibilidade de o Fundo não iniciar suas atividades, caso não seja subscrito o Valor Total da Primeira Oferta, conforme o artigo 4º, parágrafo 7º deste Regulamento.

34) **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação do Imóvel-Alvo e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, o próprio Imóvel-Alvo, ou as ações/quotas da sociedade de propósito específico que o poderá deter, será entregue aos Cotistas, na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos neste Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

35) **Risco relacionado à infraestrutura acessória ao Imóvel-Alvo.** A correta e adequada operação do Imóvel-Alvo dependerá de toda uma infraestrutura acessória que permitirá o devido funcionamento do Imóvel-Alvo, tais como: (i) infraestrutura de água e saneamento, (ii) cabeamento elétrico que atenda à demanda energética do Imóvel-Alvo, e (iii) acesso rodoviário ao Imóvel-Alvo, dentre outros itens que não fazem parte do contrato de locação e estão fora da alçada do Fundo. Em havendo qualquer complicação na execução de infraestrutura necessária para a operação do Imóvel-Alvo, restará prejudicada a capacidade operacional e de pagamento dos locatários.

36) **Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO XXII - DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 58 - O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, observado o quórum disposto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º - Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 3º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme orientação do Consultor Imobiliário e do Administrador.

Parágrafo 5º - Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em ativos imobiliários, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Artigo 59 - 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 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.

Artigo 60 - Após a partilha de que trata o parágrafo 3º do artigo 58 deste Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Parágrafo 2º - 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 58 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Artigo 61 - O Administrador, 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 62 - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze dias):
 - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF;
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 59 acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXIII - ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 63 - As Leis nº 8.668/93 e 9.779/99 estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador, sócio ou Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Único - O presente Regulamento estabelece a distribuição prevista no inciso I do artigo 63 acima, sendo obrigação do Administrador fazer cumprir tal disposição.

Artigo 64 - De acordo com a Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do artigo 64 acima; já quanto ao inciso III, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

CAPÍTULO XXIV - DO FORO

Artigo 65 - Fica eleito o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2018.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR