6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

6ºRTD-RJ - 1344341
Emol:348,35/Dis:18,44/L.111/06:17,98
M/A:13,54/FETJ:71,94/LEI6281:14,38
L.4664/05:17,98/Iss:18,33 / Total: 520,94
PARÂM.Vias:2 / Nome(s):1 / Págs:43
Proc.Estr: N / Averb:S / Dilig:

MODAL

REGULAMENTO DO
MULTI PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF Nº 22.957.521/000174

I. Do Fundo

1.1. O **MULTI PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo tem prazo de duração de 20 (vinte) anos contados da 1º (primeira) integralização de cotas do Fundo, prorrogáveis automaticamente por períodos subsequentes de 20 (vinte) anos, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral de Cotistas.

1.3. O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

1.4. O Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", de acordo com a Deliberação nº 02 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA.

II. Do Objeto

2.1. O Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, (i) em um portfólio de empreendimentos imobiliários, dentre eles – mas não exclusivamente - bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers ("Empreendimentos Imobiliários"); e (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros valores

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo ("Valores Mobiliários").

III. Do Público Alvo

3.1. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A, da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais").

IV. Da Administração

4.1. O Fundo é administrado pelo **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 5.986, de 1º de junho de 2000 ("Administrador").

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **MODAL ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º anda, parte, bloco 1, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.116.811/0001-15, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.870, de 21 de julho de 2006 ("Gestor").

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão da carteira do Fundo atuando sempre de acordo com as decisões do Comitê de Investimentos.

4.3. A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil devidamente registrado na CVM, a ser definida pelo Gestor e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

4.4. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos, que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.4.1. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

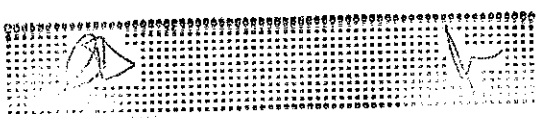
4.4.2. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e/ou do Gestor, as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixando de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

4.4.3. O Administrador, o Gestor e pessoas a estes ligadas, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.4.4. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.5. O Administrador proverá ao Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:



6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1 344341

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários e dos Valores Mobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, mediante a contratação do Gestor.

V. Da Política de Investimentos

5.1. A política de investimentos a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação de recursos do Fundo, direta ou indiretamente, na aquisição de Empreendimentos Imobiliários e de Valores Mobiliários, observado o disposto no item 5.2. abaixo.

5.2. Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas poderão ser aplicadas, a exclusivo critério do Gestor, em títulos públicos de renda fixa e certificados de depósito bancário, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento das classes "renda fixa" ou "referenciado DI", observado o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em fundos não administrados pelo Administrador e/ou geridos ou não pelo Gestor ("Ativos Financeiros").

5.2.1. No caso de títulos públicos de renda fixa e certificados de depósito bancário emitidos pelos seguintes bancos: Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e Banco do Brasil S.A., o Administrador poderá aplicar os valores necessários para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas.

5.3. É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos.

VI. Do Patrimônio do Fundo

6.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social:

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

I. Preponderantemente, os ativos descritos no item 2.1 acima; e

II. Ativos Financeiros a que se refere o subitem 5.2, acima.

6.2. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

6.2.1. Os ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador, sempre em observância às regras definidas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

VII. Das Cotas

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

7.2. As Cotas do Fundo serão de uma única classe, as quais conferirão a seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos.

7.2.1. Cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

7.3. O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas, emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a quantidade de Cotista.

7.4. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo: (a) o Administrador e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; (c) sociedades ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

7.4.1. Não se aplica o disposto no item 7.4, acima, quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c" e "d" do item 7.4 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à

Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

7.5. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

7.5.1. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

VIII. Da Emissão de Cotas

8.1. O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, realizará a primeira emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), composta por 51.727.500 (cinquenta e um milhões, setecentos e vinte e sete mil, quinhentos) Cotas, com valor unitário de R$ 1,00 (um real) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 51.727.500,00 (cinquenta e um milhões, setecentos e vinte e sete mil, quinhentos reais). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de Oferta Pública distribuída com esforços restritos ("Oferta Pública"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476/09.

8.1.1. A Oferta Pública das Cotas da 1ª Emissão somente poderá ser encerrada mediante a subscrição completa da 1ª Emissão. Caso a Oferta Pública das Cotas da 1ª Emissão não seja integralmente subscrita, o Administrador cancelará a totalidade das Cotas, na forma da regulamentação em vigor.

8.2. A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

MODAL

8.2.1. O prazo máximo para a subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Pública da 1ª Emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta Pública ("Prazo de Colocação"), podendo ser prorrogado por igual período, e o prazo máximo para a integralização das Cotas no âmbito da Oferta Pública da 1ª Emissão é até o encerramento do Fundo ("Prazo de Integralização").

8.2.2. Caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas previsto no item 8.1.1 acima até o término do Prazo de Colocação, a Oferta Pública será cancelada pelo Administrador. Nesta hipótese, o Fundo será liquidado, ficando o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

8.3. Quando de sua primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail) e outras informações determinadas pelo Administrador.

8.4. Observado o disposto no item 8.2. acima, as Cotas da 1ª Emissão do Fundo deverão ser integralizadas pelos Cotistas, mediante: (a) a entrega de 60 (sessenta) certificados de recebíveis imobiliários da 35ª série, da 1ª emissão da Apice Securitizadora S.A. ("CRI M Grupo – 35ª série"), observadas as regras de precificação do Administrador; (b) a entrega de 76 (setenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 36ª série, da 1ª emissão da Apice Securitizadora S.A. ("CRI M Grupo – 36ª série"), observadas as regras de precificação do Administrador; e (c) R$ 19.552.500,00 (dezenove milhões quinhentos e cinquenta e dois mil, quinhentos reais) em moeda corrente nacional.

8.4.1 Após a concessão pela CVM de autorização para o funcionamento do Fundo, o Administrador notificará o Cotista, por escrito e com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos, da chamada de capital referente à 100% (cem por cento) do capital comprometido no Boletim de Subscrição e respectiva integralização de cotas que tenham que ser feitas pelo Cotista ("Requerimento de Integralização"). O Requerimento de

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

Integralização será enviado ao endereço do Cotista constante no preâmbulo do Boletim de Subscrição, por meio de carta ou correio eletrônico, na qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

8.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo, bem como taxa de saída dos cotistas do Fundo.

8.6. O Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no item 8.1 e seus subitens, acima, realizar novas emissões de Cotas desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, observado que:

I. O valor de cada nova Cota será fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;

II. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis contados da data de início da respectiva oferta de Cotas;

III. Na nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros;

IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

V. Desde que assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas; e

VI. Caso seja aprovada a integralização de Cotas em ativos, o prazo máximo para a efetiva integralização de tais Cotas será de até 30 (trinta) dias a contar da referida subscrição.

8.7. Exceto pelo limite previsto no item 8.7.1 abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

8.7.1. Não obstante o disposto no item 8.7, acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Empreendimentos Imobiliários

investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

8.8. O valor patrimonial das Cotas do Fundo corresponderá ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas.

8.9. As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação secundária no mercado de balcão organizado administrado pela CETIP S.A. ("CETIP") e/ou no mercado administrado pela BM&FBOVESPA.

IX. Do Gestor

9.1. O Gestor do Fundo realizará, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador, observado o *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"): (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos em Valores Mobiliários e Empreendimentos com base na política de investimentos do Fundo, e nas decisões do Comitê de Investimentos e da distribuição de rendimentos; (iii) alienar Valores Mobiliários pertencentes ao Fundo, conforme orientação do Comitê de Investimentos; e (iv) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

9.2. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.3. Caberá ao Gestor adquirir ou alienar, a seu exclusivo critério, os Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor está obrigado a:

I. Deliberar sobre eventuais negociações ou renegociações dos contratos envolvendo a participação indireta do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários;
II. Acompanhar o desempenho dos Empreendimentos Imobiliários;
III. Em tempo hábil suficiente para o cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, semestralmente, enviar ao Administrador o relatório de

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

gestão ("Relatório de Gestão") com as informações mínimas relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários exigidas nos termos do parágrafo 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

V. Acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável;

VI. Acompanhamento da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo, caso aplicável; e

VII. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, dos acompanhamentos de que tratam os incisos V e VI acima.

X. Da Política de Distribuição de Resultados

10.1. O investidor está ciente que os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração dos Empreendimentos Imobiliários, Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e 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.

10.2. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

10.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.1, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo que, caso ocorra negociação das Cotas após o último dia útil do mês, o valor de negociação destas deverá levar em consideração que os rendimentos do mês imediatamente anterior serão pagos ao Cotista que detinha a Cota naquela ocasião, ou seja, elas deverão ser negociadas "ex-rendimentos" e, se aplicável, "ex-amortização".

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

10.4. Os cotistas poderão amortizar, a qualquer tempo, suas Cotas, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

XI. Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador

11.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. 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 de Cotistas;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, se for o caso, dos representantes dos cotistas e profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.5 deste Regulamento.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;

XII. Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, 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.

11.2. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:
I. Receber depósito em conta corrente de sua titularidade;
II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1 344341

MODAL

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, exceto se previamente aprovadas em Assembleia Geral específica;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

11.2.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

11.3. É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

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;

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

11.4. O Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados 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.

XII. Da Divulgação de Informações

12.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas e eventuais sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571/15:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571/15;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente e o formulário eletrônico

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571/15;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos cotistas;

V. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária de Cotistas;

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

12.1.1. As informações referidas nos incisos I a VI do item 12.1 acima, devem ser mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e devem ser enviadas simultaneamente ao mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do item 12.1 acima serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento.

12.1.3. 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.

12.1.4. Os documentos ou informações referidos acima, exceto aquelas referidas nos incisos VII, VIII e IX do item 12.1, estarão disponíveis no endereço eletrônico do Administrador, qual seja: www.modal.com.br.

12.1.5. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas via correio eletrônico, para aqueles que disponibilizarem essa informação ao Administrador, e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento e (ii) enviar ao mercado em que as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária de Cotistas;
III. Fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Empreendimentos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12, da mesma instrução 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 art. 39 da Instrução CVM nº 571/15.

12.1.5.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

12.1.5.2. Considera-se exemplo de fato relevante, para efeitos do inciso IV 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

MODAL

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.1.5.3 São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do gestor ou administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
XIII – emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 571/15.

XIII. Da Taxa de Administração e Demais Remunerações

13.1. Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigido anualmente pelo IGPM-FGV a partir da data de concessão do registro para funcionamento do Fundo pela CVM, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente,

sendo que, da referida remuneração será devida ao Gestor parcela definida no Contrato de Gestão.

13.1.1. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração, sendo certo que tal despesa será paga diretamente pelo Fundo.

13.1.1. Taxa de Performance: Não há.

13.2. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis,* observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item 13.1 acima.

XIV. Da Substituição do Administrador e do Gestor

14.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

14.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas 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 concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 14.1.7 abaixo.

14.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

14.1.3. 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

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

prazo de até 15 (quinze) 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 de Cotistas.

14.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 14.1.7 abaixo.

14.1.5. No caso de descredenciamento, a CVM poderá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

14.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 14.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

14.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

14.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

14.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 14.1.1, acima.

14.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 14.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

14.2.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas 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.

14.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 14.1 e 14.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

14.5. O Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia ou, ainda, em caso de descredenciamento pelo CVM.

14.5.1. Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo.

14.5.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, destituição ou descredenciamento.

14.5.3. O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo, observado o disposto no item 14.5.4 abaixo.

14.5.4. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo gestor ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia, destituição ou

descredenciamento do Gestor, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

XV. Da Assembleia Geral de Cotistas

15.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
II. Alteração do Regulamento do Fundo;
III. Destituição ou substituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
IV. Destituição ou substituição do Gestor, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo;
VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;
VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
IX. Apreciação do valor atribuído aos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, sendo dispensada a apresentação de laudo de avaliação, nos termos do artigo 55, IV, da Instrução CVM nº 472/08;
X. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XIX deste Regulamento;
XI. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;
XII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
XIII. Alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 571/15; e
XIV. Eleição e destituição dos membros do Comitê de Investimentos.

15.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 15.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) meses após o término do exercício, sendo que a referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral a

que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do referido prazo, desde que o faça por unanimidade.

15.1.2. O Regulamento do Fundo 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 ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do custodiante do Fundo, tais como, alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, a indispensável comunicação aos Cotistas.

15.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

15.2.2 Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Este percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

15.2.2.1 O pedido de que trata o item 15.2.2 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 571/15, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

15.3 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, na data;

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

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

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

15.4. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observado quanto disposto na cláusula 15.1.2 acima, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

15.4.1. 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.

15.4.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, quando tratar-se de Assembleia Geral ordinária, e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral extraordinária.

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

15.4.4. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto no item 15.3.

15.4.5. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

15.5. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

15.6. 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.

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

15.8. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

15.9. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado o *quórum* qualificado disposto no subitem 15.8.1 abaixo.

15.9.1 As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos itens II, III, VI, VII, IX, X e XIII do item 15.1 dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.9.1.1 Os percentuais de que trata o 15.9.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

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

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

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

15.11.1. É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (cinco décimo por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

15.11.2. O Administrador que receber a solicitação de que trata o subitem 15.11.1 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.

15.11.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 15.11.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

15.11.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 15.11.1, acima, os custos de emissão de referida lista, e exigir (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos eu comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

15.11.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 15.11.2, acima, serão arcados pelo Fundo.

15.12. É vedado ao Administrador do Fundo:
I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o subitem 15.11.1 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 subitem 15.11.4.

15.13 O cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

XVI. Comitê de Investimento

16.1 O Fundo terá um Comitê de Investimento que terá as seguintes funções e atribuições:

I- selecionar e aprovar qualquer investimento em Empreendimentos Imobiliários e em Valores Mobiliários a ser realizada pelo Gestor e pelo Administrador;
II-uma vez adquiridos, aprovar a alienação de quaisquer Empreendimentos Imobiliários e Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
III- deliberar sobre qualquer assunto referente à administração e manutenção dos investimentos nos Empreendimentos e nos Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
IV-acompanhar o desempenho do Fundo.

16.2 O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros e seus respectivos suplentes. Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados pelos Cotistas. O Cotista que possuir mais que 25% (vinte e cinco por cento) de cotas do Fundo poderá indicar um membro para o Comitê de Investimentos.

16.2.1 Os membros indicados deverão ser pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, e possuirão mandato de 3 (três) anos, a contar da data de sua eleição, admitida a reeleição

16.2.2 Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação ao Administrador e ao Gestor. No caso de renúncia de qualquer membro do Comitê de Investimento, o Cotista que o indicou, conforme o caso, terá o direito de eleger um novo membro para substituí-lo.

16.2.3 Os membros do Comitê de Investimento não farão jus a qualquer remuneração, por parte do Fundo, em virtude do exercício de suas funções como membros do Comitê de Investimento.

16.3 O Comitê de Investimento se reunirá no local indicado na convocação, sempre que necessário. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Comitê de Investimento por iniciativa própria ou mediante solicitação do Administrador ou do Gestor, sendo estes obrigados a comparecer em todas as reuniões.

16.3.1 Os membros do Comitê de Investimento poderão participar das reuniões de forma presencial ou por meio de conferência telefônica ou e-mail, sendo que de todas as reuniões realizadas será elaborada uma ata da reunião do Comitê de Investimento.

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

16.3.2 Cada membro do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Comitê de Investimento.

16.3.3 As reuniões do Comitê de Investimento somente serão validamente instaladas com a presença da maioria simples dos membros.

16.3.4 Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Comitê de Investimento deverá ser tomada ou adotada por maioria simples dos presentes.

16.3.5 O secretário será um membro do Administrador de cada reunião do Comitê de Investimento lavrará ata da reunião e disponibilizará cópia da referida ata aos membros em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da respectiva reunião, que ficará armazenada na sede do Administrador.

16.3.6 Os membros do Comitê de Investimento deverão informar ao Administrador, e este deverá informar aos Cotistas, qualquer situação e os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

XVII. Do Representante dos Cotistas

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

17.1.1 A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

17.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

17.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

17.2. 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 Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

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

V – Não estar em conflito de interesses com o Fundo, nos termos do Capítulo XX deste Regulamento; 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.

17.2.1 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.

17.3 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 – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

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

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

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

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; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

17.3.1 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 subitem 17.3.

17.3.2 Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

17.3.3 Os pareceres e opiniões dos representantes de 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 subitem 17.3 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

17.4 Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

17.5 Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

17.5.1 Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

XVIII. Das Despesas e Encargos do Fundo

18.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I- Taxa de Administração;

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

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

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

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

VIII. 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, se for o caso;

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

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

XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso

XIV despesa com o registro de documentos em cartório; e

XV honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no subitem 15.9.1. acima.

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

MODAL

18.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo se aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 15.1.

XIX Das Demonstrações Financeiras

19.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

19.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

19.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

XX. Dos Conflitos de Interesse

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

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

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;

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

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e.

V- a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08.

20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, 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.

20.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ao Gestor ou ao consultor especializado.

XXI. Da Custódia

21.1. O Administrador, na qualidade de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia qualificada, será responsável por prestar ao Fundo os serviços de custódia dos valores mobiliários que venham a ser adquiridos para a sua carteira de investimentos.

XXII. Da Dissolução e Liquidação do Fundo

22.1. O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 15.8 acima.

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

22.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração, todas as Cotas serão resgatadas no prazo definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, pelo valor da Cota calculado na forma do item 8.8 deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

I. durante o prazo definido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional; e

II. somente haverá pagamento das Cotas aos Cotistas após a alienação dos ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, na proporção das Cotas detidas por cada Cotista.

22.1.2. Não obstante o disposto no item 22.1.1, acima, caso os Cotistas não cheguem a acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos detidos pelo Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas.

22.1.2.1. Nos termos do item 22.1.2 acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

22.1.2.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

22.1.2.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

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

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

22.3. Após a partilha de acordo com o subitem 22.1.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

22.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas comprometem-se 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, observado que o Administrador compromete-se a prestar aos Cotistas todas as informações e assistências necessárias para a continuidade dos referidos processos.

22.3.2. 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 subitem 22.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

22.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

MODAL

verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

22.5. Após a partilha dos ativos, 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 de Cotistas 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; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 21.2, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

XXIII. Do Tratamento Tributário

23.1. A Lei nº 9.779/99 estabelece 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 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.

23.1.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo emitidas. Para os fins do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 23.1, acima. Adicionalmente, nos termos do Inciso I, do Item 23.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Item, o

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1 344341

Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

23.2. De acordo com o inciso III, do artigo 3º, da Lei 11.033, 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, observado 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.

23.2.1. Inobservados os requisitos expostos neste item 23.2 acima, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de Cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

23.3. Nas liquidações de operações de câmbio por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, incidirá o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) à alíquota de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e posteriores alterações, inclusive o Decreto nº 7.699, de 15 de março de 2012.

23.5.1. A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro continua sujeita a alíquota zero.

XXIV. Da Legislação Aplicável e Foro

24.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

MODAL

24.2. Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

XXV. Da Política de Exercício de Direito de Voto

25.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor com relação às participações societárias detidas pelo Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.modal.com.br.

XXVI. Dos Fatores de Risco associados aos Fundos de Investimento de Desenvolvimento Imobiliário em Geral

26.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo e aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo, se houver:

26.1.1. 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 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 no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

26.1.2. Risco dos Empreendimentos Imobiliários

O Empreendimento Imobiliário podem não alcançar os retornos desejados. Adicionalmente, o Comitê de Investimentos, o Gestor ou o Administrador podem não conseguir (a) administrar os Empreendimentos Imobiliários de forma eficiente; ou (b) identificar compradores interessados na aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo poderá continuar a ser titular de um Empreendimento Imobiliário deficitário, demandante de aporte por parte dos Cotistas. Qualquer uma dessas situações poderá acarretar em prejuízos aos Cotistas

26.1.3. Risco de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

26.1.4. Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Cotistas

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.

26.1.5. Risco Relativo à Integralização com o CRI M. Grupo

As Cotas do Fundo poderão ser integralizados mediante a conferência do CRI M.Grupo, valor mobiliário que está inadimplente e objeto de ações judiciais visando o retorno do seu investimento. Adicionalmente, a forma de precificação desse CRI M. Grupo foi realizada pelo Administrador.

Nesse sentido, não há como garantir que: (a) haverá sucesso no retorno do investimento em relação ao CRI M. Grupo, podendo o Fundo, inclusive, vir a receber os próprios imóveis alienados fiduciariamente para garantir o adimplemento dessa operação ou ainda, receber

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

valor inferior ao valor que foi investido; (b) o valor utilizado para fins de integralização das Cotas do Fundo refletirá o valor que efetivamente será retornado ao Fundo.

26.1.6. Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, de acordo com a representatividade de sua participação em relação à totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

26.1.7. Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

26.1.8. Riscos Tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece 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 ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, cotas de emissão do Fundo que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas.

O item 8.7.1 do presente Regulamento prevê a proibição da subscrição ou aquisição pelo empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, de uma quantidade de Cotas superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, entretanto, caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos 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

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a 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 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada 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.

O Capítulo XXII deste Regulamento, referente ao tratamento tributário do Fundo, contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Cotistas.

Por fim, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Cotistas pessoas físicas do Fundo poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

26.1.9. Risco Institucional

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC.1344341

MODAL

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.

26.1.10. Riscos Macroeconômicos Gerais

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

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

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,

MODAL

situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; 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.

26.1.11. 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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

26.1.12. Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no fundo.

6RTD-RJ 06.10.2016
PROTOC. 1344341

MODAL

26.1.13. 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

XXVII. Das Disposições Gerais

27.1. O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizados na sede do Administrador, em 01 (um) dia útil contado da deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, sendo que sua vigência terá início a partir da disponibilização do ato no endereço eletrônico da CVM.

27.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, assim como nos feriados estaduais e municipais que impliquem em fechamento da BM&FBOVESPA e/ou CETIP.

*Regulamento de acordo com o Ato do Administrador realizado em 6 de outubro de 2016.

093377AA040300
6º OFÍCIO Registro de Títulos e Documentos
O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.
Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126
Paulo César Andrade dos Santos - 1º SUBSTITUTO - CTPS nº: 26122/034-RJ
Marco André de A. Sabóia Santos - 2º SUBSTITUTO - CTPS nº: 25276/00015 - RJ
Cleia de Araújo Barreto - 3º SUBSTITUTA - CTPS nº 7824128/001-8 RJ
Jorge Edmo de Abreu Maciel - 4º SUBSTITUTO - CTPS nº: 98946/058-RJ
Selo de Fiscalização Eletrônico: EBPW26638 HDG
Consulte a Validade do Selo Em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
6º OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS www.6rtd-rj.com.br

AVERBADO
A margem do registro nº 1344340
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro