INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 11.664.201/0001-00

Por este instrumento particular, **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Fundo"), em decorrência de determinadas exigências formuladas pela CVM nos termos do comunicado encaminhado em 02 de março de 2020, **RESOLVE**:

a) Inserir o inciso "(xvii)" no artigo 18º do regulamento do Fundo ("Regulamento") de modo a prever o conteúdo presente no inciso VII do art. 32 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;

b) Aprimorar a redação constante no artigo 39º do Regulamento; e

c) Inserir o artigo 47 ao Capítulo XX do Regulamento, com a consequente renumeração do artigo seguinte.

Diante das alterações mencionadas acima, o Regulamento passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento.

Nos termos do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o registro do Regulamento do Fundo perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, 03 de março de 2020.

BANCO FATOR S.A.

Administrador

Paulo Vellani de Lima
CPF nº 147.331.908-08
Diretor

Claudiana C. Pivoto
RG: 28.003.994-3
CPF: 276.858.148-89

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 11.664.201/0001-00

REGULAMENTO DO FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I. DO FUNDO

Artigo 1º O **FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º. O Fundo é administrado e representado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 ("Administrador"), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, o Sr. Paulo Vellani de Lima, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 16.118.675-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 147.331.908-09, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme Ato Declaratório nº 14.467 de 18/09/2015.

Parágrafo 2º. Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento, o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento híbrido.

CAPÍTULO II. DO OBJETO

Artigo 2º O Fundo tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), letras hipotecárias ("LH"), quotas de fundos de investimento imobiliário ("Quotas de FII"), quotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("Quotas de FIDC"), quotas de fundo de investimento classificado como renda fixa ("Quotas de FI RF") e debêntures ("Debêntures" e, em conjunto com CRI, LCI, LH, Quotas de FII, Quotas de FIDC e Quotas de FI RF, são denominados "Ativos").

Parágrafo 1º. Os Ativos do Fundo deverão obedecer às seguintes condições:

(i) os CRI adquiridos pelo Fundo deverão ser (a) emitidos por sociedades securitizadoras de

crédito imobiliário, devidamente registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e (b) previamente registrados em câmara de liquidação e custódia, como a **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS** ("CETIP") ou a **BM&F BOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS** ("BM&FBOVESPA").

(ii) as LCI adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04");

(iii) as LH adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931/04;

(iv) as Quotas de FII adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento imobiliário cuja política de investimento seja similar ou compatível à política de investimento deste Fundo;

(v) as Quotas de FIDC adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento em direitos creditórios, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo. Ainda, referidos certificados e Quotas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(vi) as Quotas de FI RF adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento classificados como renda fixa, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo; e

(vii) as Debêntures adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento deste Fundo.

Parágrafo 2º. No prazo máximo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de constituição do Fundo, este deverá entrar em funcionamento, ocasião em que será realizada a aquisição dos primeiros Ativos pelo Fundo.

Parágrafo 3°. O Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos de emissão ou titularidade do Administrador, desde que os valores negociados sigam padrões de mercado e sejam aprovados em Assembleia Geral de Quotistas, conforme disposto no artigo 34 da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n° 472/08") e neste Regulamento.

CAPÍTULO III. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3° Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da **FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, n° 1.017, 11° andar, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n° 01.861.016/0001-51, sociedade autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM n° 4.407, de 18 de julho de 1997, segundo a política de investimento a seguir definida, que busca proporcionar ao quotista remuneração para o investimento por ele realizado no Fundo. A administração do Fundo será realizada com observância do disposto no Artigo 2° acima, observando a seguinte política de investimento:

(i) o Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme previsto no inciso (ii) do Parágrafo 2° deste Artigo 3°, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo;

(ii) os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

Parágrafo 1°. O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos:

(i) o investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma

for igual ou inferior a "BBB"; (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (c) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo for subordinado; (d) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (e) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (c) a (e), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*);

(ii) o investimento em LCI poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB"; ou (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária;

(iii) o investimento em LH poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB";

(iv) o investimento em Quotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(v) o investimento em Quotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(vi) o investimento em Quotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

(vii) o investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em

valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB".

Parágrafo 2º. Além do investimento em Ativos, será observado o quanto segue:

(i) o Fundo poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam Ativos, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, conforme inciso (iii) abaixo;

(ii) as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário ("CDB"), tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de Quotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no Parágrafo 3º deste Artigo 3º;

(iv) os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para:

a. pagamento da taxa de administração do Fundo;

b. pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos; e

c. investimentos em Ativos.

Parágrafo 3º. Nas assembleias gerais de quotistas de fundos nos quais o Fundo venha a investir, caberá ao Administrador, em nome do Fundo, caso participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento. Neste mesmo sentido, será exercido o direito de voto, em nome do Fundo, nas assembleias gerais das sociedades em que o Fundo, em caráter de exceção, venha a ter

participações societárias.

Parágrafo 4º. O Fundo poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM.

Parágrafo 5º. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 6º. O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas acrescida de 8,0% (oito inteiros por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos quotistas quando da primeira emissão de Quotas, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 7º. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no prospecto, na seção denominada fatores de risco.

CAPÍTULO IV. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Artigo 5º No uso de suas atribuições, o Administrador tem poderes para:

(i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;

(iv) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

(v) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

(vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Quotas do Fundo.

(vii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento.

Parágrafo 1º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao Administrador pelos condôminos do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada (i) pela assinatura aposta pelo Quotista no Boletim de Subscrição que encaminhar ao Administrador, quando se tratar de subscrição de Quotas, ou, conforme o caso, (ii) pela aquisição de Quotas de emissão do Fundo no mercado secundário.

Parágrafo 2º. O Administrador deverá 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, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Quotistas, e manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo 3º. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador 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, deixar 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 Quotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Quotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo 4º. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 5º. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(i) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela custódia dos Ativos adquiridos pelo Fundo;

(ii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela escrituração das quotas do Fundo;

(iii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a empresa responsável pela consultoria na seleção e análise de risco dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo; e

(iv) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 6º. O Administrador manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do Fundo.

Artigo 6º. No exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

(a) distribuição de quotas;

(b) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e

acompanhamento de projetos imobiliários;

(c) empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(d) auditoria independente encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(e) custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; e

(f) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Parágrafo 7º. As atividades relativas à gestão dos valores mobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 6º O Administrador fará jus à seguinte remuneração por seus serviços de administração:

(i) Taxa de Administração: Correspondente a (a) 1,5% (hum inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de Quotas; e (b) 1,0% (hum por cento) ao ano, após o primeiro ano do Fundo. A Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Quotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo. A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês ("Taxa de Administração Mensal Mínima") e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devido ao Administrador a Taxa de Administração Mensal Mínima; e

(ii) Taxa de *Performance*: Será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de *Performance* somente ocorrerá caso esta seja maior que zero ("Taxa de *Performance*").

Parágrafo 1º. Para os fins de apuração da Taxa de *Performance*, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

$$Saldo(t) = Saldo\ (t\text{-}1)*[1 + IGPM(t)]*(1+RM)-CA(t)+CI(t)$$

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de *Performance* no Dia Útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Quotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Quotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Quotistas no Fundo no dia 't'.

IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

Parágrafo 2°. Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de *Performance* a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

Se Saldo(t) ≥0 => TP(t) = 0
Se Saldo (t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) ≥ 0 => TP(t) = 20% * [Saldo(t)]
Se Saldo(t) <0 e CA(t) + Saldo(t)<0 => TP(t) = 20%*CA(t)

Parágrafo 3°. Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de *Performance*, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

Parágrafo 4°. A Taxa de *Performance* será provisionada diariamente e paga dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao *quotista*, seja a título de amortização de *quotas* do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a

Taxa de *Performance* na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador.

Artigo 7º O Administrador será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 37 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia do Administrador, ficará o renunciante obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas 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 que a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos (a) seja devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; e (b) seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º. É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 3º. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira do Administrador, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Quotistas para eleger o substituto do Administrador, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 4º. No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Artigo 8º No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar

a Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 1°. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada no Parágrafo 1° do Artigo 7° acima.

Parágrafo 2°. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 9° Nas hipóteses referidas no Artigo 7° e no Artigo 8° acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 1°. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo, caso exista, não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 2°. 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 sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

CAPÍTULO V. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10° Poderão fazer parte do patrimônio do Fundo os Ativos descritos no Artigo 2° acima e os títulos e valores mobiliários de renda fixa a que se refere as alíneas (b) e (c) do Parágrafo 2° do Artigo 3° acima.

Parágrafo único - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Quotas, o patrimônio do Fundo será aquele resultante das integralizações das quotas e os eventuais resultados líquidos oriundos das aplicações do Fundo.

CAPÍTULO VI. DAS QUOTAS

Artigo 11° As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1°. O Fundo manterá contrato com o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n° 60.701.190/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de condômino do Fundo ("Escriturador").

Parágrafo 2°. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle dos Quotistas votantes na Assembleia Geral de Quotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas, se houver, será comunicado aos Quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 3°. A cada Quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do Fundo. As Quotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 4°. De acordo com o disposto no artigo 2° da Lei 8.668/93, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo 5°. Depois de as Quotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Quotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA.

Parágrafo 6°. É permitida a negociação das Quotas fora do mercado de bolsa nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ressalvada a hipótese de oferta pública com esforços restritos ou da sua dispensa de registro de distribuição pública pela CVM. Neste caso, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas.

Parágrafo 7°. O Quotista do Fundo:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de integralização das quotas que subscrever.

Parágrafo 8°. O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas de emissão do Fundo. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como quotistas do Fundo não terá consequências tributárias.

CAPÍTULO VII. DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12° Com vistas à constituição do Fundo, serão emitidas para oferta pública, o total de 100.000.000 (cem milhões) de quotas, no valor de R$ 1,00 (hum real) cada, no montante total de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Quotas"). Cada Quotista deverá investir, no mínimo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), ou seja, 20.000 (vinte mil) Quotas. Não há limitação máxima à subscrição ou à aquisição de Quotas do Fundo por um mesmo investidor.

Parágrafo 1°. As Quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Parágrafo 2°. As importâncias recebidas na integralização de Quotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em títulos e valores mobiliários de renda fixa, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3°. O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de Primeira Emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas Quotas representando um patrimônio de, ao menos, R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Valor Mínimo"). As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas.

Parágrafo 4°. Caso não seja subscrito o Valor Mínimo, o Fundo não será constituído, ficando o Administrador obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Quotas, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas *vis-à-vis* o total de Quotas da Primeira Emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em títulos e valores mobiliários de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Quotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados por estes.

Parágrafo 5°. Uma vez iniciadas as atividades do Fundo, nos termos do Parágrafo 3° acima, os recursos das emissões de Quotas do Fundo serão destinados à (i) aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento; e (ii) pagamento de despesas de escrituração, registro, e demais despesas relativas à aquisição dos Ativos, inclusive despesas de avaliação e administração e gerenciamento dos Ativos.

CAPÍTULO VIII. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 13° As ofertas públicas de novas emissões de Quotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Quotistas e no Boletim de Subscrição, e dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n° 400/03"), ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n° 476/09"), por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro prévio na CVM.

Parágrafo 1°. Na primeira emissão de Quotas e nas demais, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

Parágrafo 2°. Os pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Quotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

Parágrafo 3°. De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM n° 400/03, o prazo

máximo para a subscrição de todas as Quotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 4º. Durante a fase de oferta pública das Quotas do Fundo, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de Quotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto de lançamento de Quotas do Fundo.

Parágrafo 5º. O Fundo poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no Parágrafo 3º acima e a apresentação do Prospecto, caso venha a realizar oferta pública de emissão de Quotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro, previsto nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, ou, por fim, oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Parágrafo 6º. As Quotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Artigo 14º O Fundo é destinado a investidores, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais.

CAPÍTULO IX. DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 15º O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Quotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Quotas do Fundo.

Parágrafo 1º. Fica o Administrador, desde já, autorizado, nos termos deste artigo, a emitir o número total de 10.000.000 (dez milhões) de Quotas, desde que assegurado aos atuais Quotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias.

Parágrafo 2º. Uma vez que o número total de Quotas, descrito no Parágrafo 1º acima, for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a Assembleia Geral de Quotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

Parágrafo 3º. Na nova emissão, os Quotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Quotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes.

Parágrafo 4º. De acordo com o que vier a ser decidido pelo Administrador as Quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos desde que enquadrados na política de investimento do Fundo e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º. Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das Quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.

Parágrafo 6º. Nas emissões de Quotas do Fundo em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Quotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o quotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal quotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Quotas por ele subscritas e não integralizadas. O disposto nesta alínea (g) será igualmente aplicável para os Quotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

Parágrafo 7°. Verificada a mora do quotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, (i) promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme o caso, como título executivo, e/ou (ii) vender as Quotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Neste caso, o resultado apurado com a venda das Quotas do quotista inadimplente, reverterá ao Fundo.

Parágrafo 8°. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Quotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo quotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, na forma do inciso V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda, a terceiros, das Quotas que tenham sido empenhadas ao Fundo, na forma do Parágrafo abaixo. A venda aqui tratada poderá ser realizada até que seja atingido o montante do saldo em aberto a favor do Fundo. O Administrador poderá, a qualquer tempo, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, realizar a compensação de eventual débito do quotista inadimplente perante o Fundo com crédito de distribuição de rendimento do Fundo a que faria jus referido Quotista.

Parágrafo 9°. Para garantir a integralização das Quotas, os quotistas: empenharão em favor do Fundo as Quotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais Quotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. As Quotas empenhadas não poderão ser negociadas no mercado de bolsa, dado que apenas se admite a negociação em tal mercado de Quotas totalmente integralizadas e sem quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 10°. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X. DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 16° Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do Fundo.

CAPÍTULO XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 17° A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4

(quatro) meses após o término do exercicio social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1°. O Fundo deverá distribuir aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n° 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos quotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador e observado o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/N° 1/2014. Os rendimentos serão devidos aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2°. Para efeito de apuração do lucro auferido aplicar-se-á o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/N° 1/2014.

Parágrafo 3°. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 18° Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7° da Lei n° 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a. não integram o ativo do Administrador;

b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. os registros dos Quotistas e de transferência de Quotas;

b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;

d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos Representantes dos Quotistas e profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em ofertas públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida oferta pública;

(vii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da

controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

(x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

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

(xii) observar as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários de sua responsabilidade;

(xiv) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos, em conformidade com a política de investimento, conforme definida neste Regulamento;

(xv) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo;

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administrador; e

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

Artigo 19º É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;

(iii) conceder ou contrair empréstimos;

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

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

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

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

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;

(ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e entre o Fundo e os Quotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante de Quotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Administrador, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com Ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou neste Regulamento;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos

casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio liquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1°. As disposições previstas no inciso (ix) do Artigo 19° acima serão aplicáveis somente aos Quotistas que detenham participação correspondente a, no minimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 20° É vedado, ainda, ao Administrador:

(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 ligadas ao Administrador, ficando aqui expressamente permitido ao Administrador adquirir, nos termos deste Regulamento, em nome do Fundo, Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo seja considerada como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo; e

(ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas do Fundo.

CAPÍTULO XIII. DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 21° O Administrador, consoante com o disposto no artigo 31, II, da Instrução CVM n° 472/08, poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, um consultor de investimentos ("Consultor de Investimentos"), para que este preste serviços de assessoramento ao Fundo e ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos já realizados ou a realizar pelo Fundo, análise de propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas ao Administrador, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

Parágrafo Único - Ocorrendo a contratação, a remuneração máxima a que o Consultor de

Investimentos fará jus, a ser paga às expensas do Fundo, não poderá exceder ao valor correspondente a 10% (dez por cento) do montante da Taxa de Administração paga ao Administrador.

CAPÍTULO XIV. DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 22° Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas deliberar sobre:

(i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo;

(iii) destituição do Administrador e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) autorização para a emissão de novas Quotas do Fundo, observado, no entanto, o disposto no Parágrafo 1° do Artigo 15° acima;

(v) fusão, incorporação, cisão, transformação;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) alteração da Taxa de Administração;

(viii) alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;

;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do Fundo, quando aplicável;

(x) eleição e destituição do Representante dos Quotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

(xii) alteração do prazo de duração do Fundo.

Parágrafo 1°. A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2°. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Quotista para o endereço constante do Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

Parágrafo 3°. A Assembleia Geral de Quotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado nos termos do artigo 49, parágrafo 1° da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004.

Artigo 23° Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1°. A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Quotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Quotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Parágrafo 2°. A convocação por iniciativa dos Quotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Quotistas assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 24° A convocação far-se-á mediante anúncio publicado na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal a

todos os Quotistas do Fundo, conforme endereço constante do respectivo Boletim de Subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador.

Parágrafo 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.

Parágrafo 2°. A primeira convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:

(i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo 3°. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Quotas emitidas ou o Representante dos Quotistas 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.

Parágrafo 4°. O pedido de que trata o Parágrafo 3° acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2° do artigo 19-A da Instrução CVM n° 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 5°. O percentual de que trata o Parágrafo 3° acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6°. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7°. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima incluem, no mínimo:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o relatório do auditor independente; e

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n° 472/08;

Parágrafo 8°. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM n° 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima.

Parágrafo 9°. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Quotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima incluem:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos Artigo 37° abaixo; e

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n° 472/08.

Parágrafo 10°. Caso Quotistas ou o Representante de Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4° do artigo 19 da Instrução CVM n° 472/08, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Parágrafo 6° acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4° acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 11°. Na contagem dos prazos fixados nos parágrafos anteriores, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou da expedição da comunicação.

Parágrafo 12°. Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Parágrafo 13°. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

Artigo 25° O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 1°. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2°. A presença da totalidade de Quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 26° As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 27° A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

Artigo 28° As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 29° abaixo.

Artigo 29° As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (ix) e (xi) do Artigo 22° acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Quotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 1°. Os percentuais de que trata o Artigo 29° acima, deverão ser determinados com base no número de Quotistas do Fundo indicados no registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à

deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 2°. Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar por ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Artigo 30° Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) o Administrador;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

(iii) empresas ligadas ao Administrador, incluindo seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Quotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 1°. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo 30° quando:

(i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) deste Artigo 30°;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Quotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6° do artigo 8° da Lei n° 6.404, de 1976, conforme o § 2° do artigo 12 da Instrução CVM n° 472/08.

Artigo 31° Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

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

Artigo 32° 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 Quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Quotistas.

Parágrafo 1°. É facultado a Quotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) acima.

Parágrafo 2°. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1° acima deverá mandar, em nome do Quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Quotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3°. Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1° acima, o Administrador pode exigir:

(i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4°. É vedado ao Administrador:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1° acima;

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Quotistas; e

(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3° acima.

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

Artigo 33° Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Quotas do Fundo e da substituição do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo 1°. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos quotistas na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Parágrafo 2°. No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 60 (sessenta) dias e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM n° 472/08, não tendo os Quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3°. A critério do Administrador, o Fundo poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas Quotas, quando ocorrer a venda de Ativos.

Parágrafo 4°. A amortização parcial das Quotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Quotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelos Ativos alienados.

Parágrafo 5°. A amortização parcial das Quotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo ("Anúncio Amortização Parcial"). Referido Anúncio Amortização Parcial será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último dia útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da quota do Fundo será reduzido do valor correspondente ao da amortização da quota. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será

paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da quota na data de realização do Anúncio Amortização Parcial.

Artigo 34° As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Quotista (conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador), para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo Administrador e com urgência justificada.

Parágrafo único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 35° Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral de Quotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XV. DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 36° A Assembleia Geral dos Quotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas.

Parágrafo 1°. A eleição dos Representantes de Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 2°. Os representantes de Quotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a aprovação

das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3°. A função de Representante dos Quotistas é indelegável.

Artigo 37° Somente pode exercer as funções de Representante dos Quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(i) ser Quotista do Fundo;

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

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1°. Compete ao Representante de Quotistas já eleito informar ao administrador e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 38° Compete aos Representantes de Quotistas 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 Quotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM n° 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;

(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 Quotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes de Quotistas;

(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.

Parágrafo 1º. O Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Quotistas, 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 Artigo 38º acima.

Parágrafo 2º. Os Representantes de Quotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Quotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das

demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 38° acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM n° 472/08.

Parágrafo 4°. Os Representantes de Quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Quotistas.

Parágrafo 5°. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 6°. Os Representantes de Quotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM n° 472/08.

Parágrafo 7°. Os Representantes de Quotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XVI. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 39° O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, sendo que o exercício social do Fundo tem início em 1° de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

Artigo 40° As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo 1°. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Parágrafo 2°. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Quotas o resultado da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na data base da apuração e o número de Quotas emitidas e em circulação.

Artigo 41° O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 42° Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1°. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor 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, do Gestor ou pessoas a ele ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Quotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Quotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de Quotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a ele ligadas, ainda que para finalidades mencionadas parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM n° 472/08.

Parágrafo 2°. Consideram-se pessoas ligadas:

(i) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, do Gestor de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3°. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor.

CAPÍTULO XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 43° Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

(i) remuneração do Administrador, conforme previsto neste Regulamento;

(ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;

(iv) despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos quotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

(v) despesas com a distribuição primária de Quotas;

(vi) despesas com admissão de quotas à negociação no mercado de bolsa, se for o caso;

(vii) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;

(viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juizo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não coberta diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

(x) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Quotistas;

(xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Ativos para integrarem a carteira do FUNDO, nos termos do artigo 47, alínea VIII da Instrução CVM nº 472/08; e

(xiii) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Quotistas, em especial as relativas aos Ativos, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único - Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processos de liquidação judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO XIX. DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 44º O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Quotistas acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões dos Quotistas quanto à permanência no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de Quotas do Fundo.

Parágrafo 1°. A divulgação de que trata o *caput* será feita por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação.

Parágrafo 2°. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n° 472/08:

a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Quota e a rentabilidade auferida no período; e

b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n° 472/08:

a. a demonstração dos fluxos de caixa do período;

b. o relatório do Auditor Independente; e

c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n° 472/08;

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

a. as demonstrações financeiras;

b. o relatório do Auditor Independente;

c. formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n° 472/08;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Quotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 3°. O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n° 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Quotas.

Parágrafo 4°. A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede.

Parágrafo 5°. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 4° acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 6°. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 7°. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Quotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Parágrafo 8°. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.fator.com.br, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da BM&F Bovespa: www.bmfbovespa.com.br.

Artigo 45° O Administrador deve disponibilizar aos Quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

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

(iii) fatos relevantes; e

(iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo 1°. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Quotas; e

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

Parágrafo 2°. São exemplos de ato ou fato relevantes:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Quotista;

(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 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 Quotas;

(xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas Quotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Quotas; e

(xiii) emissão de Quotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 4º. A divulgação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede.

Parágrafo 5º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações ao mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XX. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46º Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no

seguinte endereço www.fator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

Artigo 47º O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Quotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXI. DO FORO

Artigo 48º Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 03 de março de 2020.

BANCO FATOR S.A.

Administrador

Paulo Vellani de Lima
RG 16 118.675-0
CPF 147.331.908-8

Claudiana C. Fivolo
RG: 28.003.994-3
CPF: 276.858.148-89