

**REGULAMENTO DO  
VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

92

## Sumário

I.	Do Fundo .....	3
II.	Do Objeto .....	3
III.	Da Administração, Gestão e Custódia.....	4
IV.	Da Política de Investimentos e patrimônio do Fundo.....	10
V.	Das Características de Cotas e Transferência .....	14
VI.	Da Emissão de Cotas para Constituição do Fundo .....	17
VII.	Ofertas Públicas de Cotas do Fundo.....	17
VIII.	Da Emissão de Novas Cotas .....	19
IX.	Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados .....	20
X.	Da Assembleia Geral .....	21
XI.	Do Comitê de Supervisão .....	27
XII.	Do Representante dos Cotistas.....	28
XIII.	Do Assessor Imobiliário do Fundo.....	30
XIV.	Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora.....	32
XV.	Das Vedações à Administradora e à Gestora do Fundo.....	37
XVI.	Da Remuneração.....	39
XVII.	Da Substituição, Destituição ou Descrédenciamento Da Administradora .....	41
XVIII.	Da Propriedade Fiduciária.....	43
XIX.	Dos Encargos e Despesas do Fundo .....	44
XX.	Dos Fatores de Risco.....	46
XXI.	Conflito de Interesses .....	52
XXII.	Da Divulgação das Informações.....	54
XXIII.	Demonstrações Financeiras.....	58
XXIV.	Dissolução e Liquidação do Fundo.....	58
XXV.	Da Tributação .....	60
XXVI.	Solução de Conflitos e Foro Competente .....	63
XXVII.	Exercício de Direito de Voto .....	64
	Anexo I - Definições.....	66



REGULAMENTO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF: 13.842.683/0001-76

I. DO FUNDO

**Art. 1º** - O VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste REGULAMENTO como "FUNDO", é constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/1993 e na Instrução CVM 472/08, sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis e destina-se a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 9º-B e 9-C da Instrução CVM 539/15 ("Cotistas Qualificados").

**Parágrafo Primeiro** - O FUNDO tem prazo de duração de 107 (cento e sete) meses, a partir da concessão do registro de seu funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, podendo haver prorrogação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79ª (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste REGULAMENTO e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA.

**Parágrafo Terceiro** - O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da ADMINISTRADORA, das GESTORAS ou dos demais contratados pelo FUNDO nos termos deste REGULAMENTO.

II. DO OBJETO

**Art. 2º** - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, consoante sua política de investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária, nos termos da política de investimentos, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus Cotistas remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO.

### III. DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CUSTÓDIA

**Art. 3º** - O FUNDO é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, doravante denominada "ADMINISTRADORA", estabelecida na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para prestar os serviços de administração de recursos de terceiros, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor Sr. Carlos Arnaldo Borges de Souza, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade nº 13.931.434-9 e do CPF/MF nº 006.031.278-51, residente e domiciliado em São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi.

**Parágrafo Primeiro** - A ADMINISTRADORA, observadas as limitações legais e as previstas neste REGULAMENTO e sem prejuízo da contratação das GESTORAS, tem amplos poderes para gerir a administração do FUNDO e de seu patrimônio, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO e todos os demais direitos inerentes aos Imóveis e Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, sem prejuízo das demais atribuições que lhe são conferidas no Capítulo XIV.

**Parágrafo Segundo** - Os poderes constantes do parágrafo primeiro deste artigo são outorgados à ADMINISTRADORA pelos Cotistas, outorga esta que se considerará efetivada pela assinatura aposta pelos Cotistas no boletim de subscrição de cotas do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** - A ADMINISTRADORA deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios.

**Parágrafo Quarto** - A ADMINISTRADORA deverá sempre observar as limitações impostas neste REGULAMENTO, bem como as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas e demais dispositivos legais aplicáveis.

**Parágrafo Quinto** - O serviço de custódia relativo aos títulos, valores mobiliários e modalidades operacionais pertencentes à carteira do Fundo será efetuado pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948.0001-12 com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade de Deus 21500 - BI 4230 - Prédio Vermelho, Osasco - SP, doravante denominado "Custodiante".

**Art. 4º** A carteira do FUNDO será gerida, em conjunto, pelos seguintes prestadores de serviços:

Handwritten signature and a large stylized mark resembling the number '2' or a similar symbol.

**I - VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.** ("GESTORA IMOBILIÁRIA"), sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 2369 Cj. 1507, Jd Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.806.377/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.700, de 24 de março de 2006, responsável pela gestão dos Imóveis do Fundo, na forma do parágrafos segundo e terceiro deste art. 4º, abaixo; e

**II - QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.** ("GESTORA FINANCEIRA") sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Rua Visconde de Pirajá, nº 351 – Cj. 1005, Ipanema, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.250.864/0001-00, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8279, de 12 de abril de 2005, responsável pela gestão dos Ativos dos Fundo, na forma do parágrafo primeiro deste art. 4º, abaixo.

### **Gestão Financeira**

**Parágrafo Primeiro** - A ADMINISTRADORA outorga à GESTORA FINANCEIRA, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, plenos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do FUNDO, participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do FUNDO, de acordo com os melhores interesses do FUNDO, assim como adquirir e alienar livremente os Ativos. Neste sentido, compete à GESTORA FINANCEIRA:

- I - realizar a aplicação e negociação das disponibilidades financeiras do FUNDO em Ativos conforme a política de investimentos descrita neste REGULAMENTO;
- II - acompanhar a implementação das decisões referente aos Ativos repassadas à ADMINISTRADORA para execução;
- III - acompanhar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a política de investimentos descrita neste REGULAMENTO;
- IV - monitorar o desempenho do FUNDO, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- V - observar e fazer cumprir as disposições deste REGULAMENTO e do Contrato de Gestão Financeira; e
- VI - participar, em nome do FUNDO, das assembleias de emissores de Ativos integrantes da carteira do FUNDO, na forma do Capítulo XXVII deste REGULAMENTO.

9  
2

## **Gestão Imobiliária**

**Parágrafo Segundo** - A ADMINISTRADORA outorga à GESTORA IMOBILIÁRIA, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, plenos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Imóveis do FUNDO, bem como contratação do Assessor Imobiliário e demais terceiros, na forma deste Regulamento, podendo ainda negociar e firmar contratos de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, promessa de compra e/ou de venda, negociar e contratar sinal e princípio de pagamento, negociar e contratar condições de aquisição e venda, responder pela evicção e todos os demais direitos inerentes aos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Imóveis que compõem a carteira do FUNDO, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Imóveis do FUNDO, de acordo com os melhores interesses do FUNDO, assim como adquirir e alienar livremente títulos, quotas ou ações de sociedades e valores mobiliários pertencentes ao FUNDO. Neste sentido, compete à GESTORA IMOBILIÁRIA:

- I. coordenar a celebração dos negócios jurídicos e de 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, referente aos Imóveis;
- II. indicar para que o FUNDO contrate, a exclusivo critério da GESTORA IMOBILIÁRIA, assessores legais para elaboração de auditoria legal referente aos Imóveis analisados e apreciados pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO para possível aquisição pelo FUNDO;
- III. acompanhar a implementação das decisões referente aos Imóveis repassadas à ADMINISTRADORA para execução;
- IV. solicitar ao ASSESSOR IMOBILIÁRIO o desenvolvimento de análises e apreciações de Imóveis objeto do FUNDO ou que sejam do seu interesse para potencial aquisição;
- V. solicitar ao ASSESSOR IMOBILIÁRIO a elaboração de Análise Preliminar Imobiliária de Imóveis ainda não pertencentes à carteira do FUNDO;
- VI. acompanhar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a política de investimentos descrita neste REGULAMENTO;
- VII. monitorar o desempenho do FUNDO, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;



- VIII. indicar para que o FUNDO contrate: (a) apólices de seguro dos Imóveis integrantes do FUNDO; (b) prestadores de serviços para o gerenciamento, manutenção e comercialização dos Imóveis do FUNDO; (c) assessores legais para a defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele; (d) empresa especializada de avaliação de ativos imobiliários; e (e) outros terceiros necessários à manutenção e preservação dos bens e direitos de propriedade do FUNDO;
- IX. contratar, em nome do FUNDO o ASSESSOR IMOBILIÁRIO, bem como substituí-lo a qualquer momento;
- X. observar e fazer cumprir as disposições deste REGULAMENTO e do Contrato de Gestão Imobiliária;
- XI. propor à ADMINISTRADORA a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. deliberar sobre a amortização de cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste REGULAMENTO, inclusive sobre a antecipação de resultados definidos no Capítulo IX;
- XIII. deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas; e
- XIV. participar, em nome do FUNDO, das assembleias de condomínio relativas aos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO, na forma do Capítulo XXVII deste REGULAMENTO.

**Parágrafo Terceiro** - Caberá ainda à GESTORA IMOBILIÁRIA deliberar sobre as análises e apreciações de investimento elaboradas pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO.

**Parágrafo Quarto** - As decisões estratégicas da GESTORA IMOBILIÁRIA se basearão nas análises e apreciações dos Imóveis elaboradas pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO visando seu atendimento e adequação à política de investimentos do FUNDO, bem como na verificação dos seus elementos formais analisados pelos assessores legais contratados pelo FUNDO.

**Parágrafo Quinto** - A GESTORA IMOBILIÁRIA não será responsável pelos elementos materiais utilizados pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO para: (i) análise e apreciação de Imóveis, e/ou (ii) realização das avaliações mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

**Parágrafo Sexto** - Todos os demais atos acessórios necessários à consumação dos contratos negociados e firmados pela GESTORA IMOBILIÁRIA, nos termos do mandato outorgado na forma deste Art. 4º, tais como averbações junto aos Cartórios de

Registro de Imóveis, dentre outros atos, deverão ser praticados pela ADMINISTRADORA, conforme previsão do Artigo 46 deste REGULAMENTO.

**Parágrafo Sétimo** - Caberá à GESTORA IMOBILIÁRIA contratar, em nome do FUNDO, empresa para realizar a avaliação de ativos imobiliários e/ou ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre na política de investimentos, para fins de aquisição e contabilização pelo FUNDO. Caberá à referida empresa, dentre outras atribuições previstas no Contrato de Avaliação de Ativos Imobiliários, as seguintes funções:

- I. a avaliação de ativos de acordo com o seguinte escopo-base, sem prejuízo do disposto no Anexo I da Instrução CVM 472/08: (i) análise das características físicas e legais dos imóveis; (ii) condições do mercado imobiliário local, demanda existente, potencial de absorção, oferta concorrente e preços praticados; (iii) determinação do valor de mercado dos imóveis, considerando o imóvel na situação atual, e (iv) considerações gerais.
- II. realizar a avaliação dos ativos pertencentes à carteira do FUNDO, inclusive bens e direitos a eles relacionados, compreendendo a avaliação inicial, atualizações trimestrais e reavaliações anuais, com vistas a refletir o seu valor real de mercado para efeitos de marcação do valor da cota do FUNDO, mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

**Parágrafo Oitavo** - Caberá à GESTORA IMOBILIÁRIA contratar, em nome do FUNDO, empresa para a gestão dos contratos de locação e/ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do FUNDO. Caberá à referida empresa, dentre outras atribuições previstas no Contrato de Administração de Contratos de Locação, as seguintes funções:

- I. assessorar à GESTORA IMOBILIÁRIA na análise dos documentos cadastrais do interessado previamente à celebração do contrato de locação e/ou arrendamento;
- II. elaborar e negociar os instrumentos jurídicos que suportam as novas locações e/ou arrendamentos;
- III. fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos locatários e/ou arrendatários;
- IV. recomendar à GESTORA IMOBILIÁRIA a contratação de prestadores de serviços relacionados à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis do FUNDO, bem como acompanhar a prestação de tais serviços;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



- V. acompanhar a contratação, conforme aplicável, de prestadores de serviços para gerenciamento dos Imóveis do **FUNDO** durante o período de vacância, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial;
- VI. acompanhar a vistoria de entrega dos Imóveis no final da locação;
- VII. coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes auxiliando o **FUNDO** na contratação de prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- VIII. analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como controle do vencimento e acompanhamento de sua renovação.
- IX. realizar o controle e a cobrança dos pagamentos dos aluguéis, bem como seu reajuste e revisão trianual;
- X. realizar o controle dos pagamentos do condomínio e demais despesas relativas aos Imóveis, bem como realização de recomendações e representação em assembleias;
- XI. realizar o controle dos pagamentos do IPTU e outros tributos; e
- XII. realizar o controle do vencimento das garantias contratuais.

**Parágrafo Nono** – As empresas a serem contratadas nos termos dos parágrafos sétimo e oitavo deste art. 4º, acima, deverá preencher, obrigatoriamente, os seguintes requisitos: **(a)** ter atuação reconhecida no ramo imobiliário, **(b)** atuar no mercado nacional e internacional e **(c)** não poderá ser a ADMINISTRADORA e/ou as GESTORAS, bem como pessoas a elas ligadas, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

**Parágrafo Décimo** – Fica desde já permitida a cumulação pelo Assessor Imobiliário da prestação dos serviços previstos nos parágrafo sétimo e oitavo deste art. 4º, acima.

**Parágrafo Décimo Primeiro** - Não será de responsabilidade dos GESTORAS o exercício da administração do **FUNDO**, que compete à ADMINISTRADORA, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no art. 3º deste REGULAMENTO.

#### IV. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Art. 5º** - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão das GESTORAS, observado as suas respectivas competências e segundo a política de investimentos definidas neste REGULAMENTO, de forma a proporcionar aos Cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Imóveis e dos Ativos.

**Art. 6º** - O FUNDO tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários por meio da aquisição de imóveis, inclusive bens, direitos, títulos e valores mobiliários a eles relacionados, que atendam ao objeto do FUNDO, descrito no art. 2º acima ("Imóveis"), com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária por meio de gestão ativa e utilização de melhores práticas de modo a preservar o melhor interesse dos Cotistas. O FUNDO também pode realizar desinvestimentos imobiliários por meio da alienação de Imóveis de sua propriedade e dos Ativos.

**Parágrafo Primeiro** - O FUNDO poderá ainda adquirir ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades acima referidas e que deverão observar os procedimentos e regras estabelecidos neste REGULAMENTO.

**Parágrafo Segundo** - Os Imóveis deverão estar localizados nas cidades de São Paulo e/ou Rio de Janeiro.

**Parágrafo Terceiro** - O FUNDO deverá observar os seguintes limites de concentração no Período de Investimento, exceto se o Patrimônio Líquido do FUNDO for inferior a R\$ 125.000.000,00, quando do evento de aquisição de cada um dos Imóveis: (i) alocação máxima de até 20% (vinte por cento) do patrimônio do FUNDO em um mesmo Imóvel; (ii) alocação máxima de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do FUNDO em uma mesma Macro-região Geográfica, exceto: (a) na Macro-região Geográfica "Marginal Pinheiros", da cidade de São Paulo, onde a alocação máxima é de até 70% (setenta por cento) do patrimônio do FUNDO; e (b) nas Macro-regiões Geográficas "Centro/Outros" e "Outros", respectivamente das cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, onde a alocação máxima é de até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio do FUNDO para cada uma; (iii) alocação máxima de até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio do FUNDO em uma mesma Micro-região Geográfica e (iv) havendo 2 (dois) ou mais Imóveis que compartilhem uma mesma área comum (condomínio), alocação máxima de até 25% (vinte e cinco por cento) da área locável total deste condomínio.

**Parágrafo Quarto** - Os Imóveis, bens ou direitos a serem adquiridos e/ou alienados pelo FUNDO, deverão ser objeto de prévia avaliação em conformidade ao Anexo I da Instrução CVM 472/08.

g

2

**Parágrafo Quinto** – As disponibilidades financeiras do FUNDO inclusive aquelas necessárias para fazer frente às despesas recorrentes e encargos, poderão ser aplicadas, sob a gestão da GESTORA FINANCEIRA, isolada ou cumulativamente, nos seguintes ativos (“Ativos”):

- I. títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN), registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC);
- II. operações compromissadas tendo como lastro títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, registrados no SELIC;
- III. letras de crédito imobiliário (LCI);
- IV. certificados de depósito bancário (CDB);
- V. certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- VI. letras Hipotecárias (LH);
- VII. fundos de investimento imobiliário; ou
- VIII. fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nas alíneas anteriores e cuja atuação no mercado de derivativos vise exclusivamente a proteção de posições detidas à vista, até o limite dessas, desde que assim conste em seus regulamentos.

**Parágrafo Sexto** - Os fundos de investimento referidos no inciso VIII do parágrafo quinto acima deverão ser geridos por gestores de reputação ilibada e de notória expertise e administrados por instituição financeira reconhecida pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como uma das 20 (vinte) maiores instituições administradoras de fundos de investimento no país. Ainda, tais fundos de investimento poderão ser administrados e/ou geridos pela ADMINISTRADORA, pelas GESTORAS ou por empresas a eles ligadas.

**Parágrafo Sétimo** - As aplicações do FUNDO referidas no parágrafo quinto acima deverão ser realizadas, preferencialmente, por meio de plataformas eletrônicas administradas por sistemas autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência, admitindo-se, ainda, aquisições em ofertas públicas do Tesouro Nacional por intermédio das instituições regularmente habilitadas, desde que possam ser devidamente comprovadas.

**Parágrafo Oitavo** - Conforme previsto no Artigo 45, Parágrafo 5º da Instrução CVM 472, caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, a GESTORA FINANCEIRA deverá adequar os investimentos do FUNDO aos limites de aplicação por emissor e por

modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555/2015 e replicados abaixo, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e cotas de outros fundos de investimento imobiliário:

I. Limites por Emissor:

Instituições Financeiras	20%
Companhias Abertas	10%
Patrimônio Separado Constituído na Emissão de CRI	10%
Fundos de Investimento	10%
Pessoas Físicas	5%
Outras Pessoas Jurídicas de Direito Privado	5%
União Federal	100%

II. Limites por Modalidade:

Títulos Públicos	100%
Ação, Debêntures, Bônus, Notas Promissórias, Direitos e Recibos de Subscrição (de Companhia Aberta objeto de Oferta Pública)	100%
Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário	20%
Ação ou Cotas de Sociedade	20%
Conjunto dos seguintes Ativos:	Cotas de FI e Cotas de FIC 20%

**Art. 7º** - O FUNDO terá um período de investimento de 101 (cento e um) meses ("Período de Investimento") contados concessão do seu registro de funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, o qual pode ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Durante o Período de Investimento e até o início do Período de Desinvestimento, o FUNDO poderá investir em novos Imóveis e Ativos utilizando os recursos provenientes de:

- I. alienação, a qualquer título, de quaisquer dos Imóveis, títulos, quotas e ações e outros valores mobiliários de propriedade do Fundo;
- II. desapropriação de quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante;
- III. sinistro da apólice de seguro relativa a quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora; ou
- IV. demais casos de perda, pelo Fundo sobre quaisquer Imóveis e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes.



**Parágrafo Segundo** – Durante toda a duração do FUNDO, os rendimentos provenientes dos Imóveis e dos Ativos serão distribuídos conforme o Capítulo IX “Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados”.

**Parágrafo Terceiro** - O FUNDO entrará no seu período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”) a partir do encerramento do Período de Investimento. O Período de Desinvestimento durará até o término do prazo de duração do FUNDO ou até o desinvestimento total de seus bens, o que ocorrer primeiro. Durante o Período de Desinvestimento, as GESTORAS, segunda a competência de cada uma, deverão alienar os investimentos que compõem a carteira do FUNDO, observados os subsídios fornecidos pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO, quando for o caso, conforme previsto neste REGULAMENTO, no momento em que for mais apropriado para o interesse do FUNDO.

**Parágrafo Quarto** – Após o término do Período de Investimento, todos os valores recebidos pelo FUNDO em razão de desinvestimento ou outros eventos previstos no Parágrafo Primeiro acima, respeitadas os encargos, reservas e provisões, deverão ser imediatamente distribuídos aos Cotistas a título de amortização de cotas e/ou distribuição de rendimentos, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias após o recebimento dos recursos pelo FUNDO, não podendo o FUNDO reinvestir qualquer parcela dos referidos valores.

**Art. 8º** - Os Cotistas poderão atuar como contraparte nas operações de investimento e desinvestimento pelo FUNDO, observando-se condições de mercado ou a igualdade de condições com eventuais terceiros interessados e demais Cotistas.

**Art. 9º** - As aquisições dos Imóveis pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios (“Critérios de Aquisição”):

- I. os alienantes dos Imóveis deverão ser detentores de direito reais sobre as suas respectivas lajes, acessões e benfeitorias;
- II. os Imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o Fundo;
- III. os Imóveis estejam localizados nas cidades de São Paulo e/ou Rio de Janeiro;
- IV. os Imóveis poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcela, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis;

- V.** o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros desde que se obtenha a aprovação do Fundo e, em caso de vacância, locá-los a terceiros nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do art. 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse indireta dos Imóveis ao Fundo; e
- VI.** não será permitida a aquisição de Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

**Art. 10º** - Observados os critérios estabelecidos neste REGULAMENTO, a ADMINISTRADORA ou as GESTORAS, através dos poderes outorgados a elas pela ADMINISTRADORA, conforme previsto neste REGULAMENTO, poderão adquirir e alienar os Imóveis e os Ativos independentemente de autorização específica dos Cotistas.

**Parágrafo Único** - A ADMINISTRADORA deverá manter arquivados pelo prazo legal, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Imóveis, bens e direitos aos critérios estabelecidos neste REGULAMENTO ou em Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 11** - O FUNDO poderá, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação em vigor.

**Art. 12** - O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente REGULAMENTO.

**Art. 13** - A política de investimento do FUNDO e demais regras previstas neste REGULAMENTO estão de acordo com a Resolução CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, a Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 e a Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada, nas disposições aplicáveis a fundos de investimento. Desta forma, a ADMINISTRADORA e as GESTORAS sempre observarão as disposições e vedações das referidas Resoluções, conforme vigentes.

## **V. DAS CARACTERÍSTICAS DE COTAS E TRANSFERÊNCIA**



**Art. 14** - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis antes do término do prazo de duração do FUNDO e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo Primeiro** - As cotas do FUNDO serão divididas em 2 (duas) classes, Cotas A e Cotas B, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor, na forma do Parágrafo Terceiro abaixo.

**Parágrafo Segundo** - De acordo com o disposto no art. 2º da Lei 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Parágrafo Terceiro** - As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79ª (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

**Parágrafo Quarto** - As Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês, contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

**Art. 15** - As cotas da 1ª (primeira) emissão serão integralizadas à vista, por ocasião da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, no ato de subscrição das cotas.

**Parágrafo Primeiro** - A integralização de cotas do FUNDO deverá ser feita em moeda corrente nacional mediante débito em conta corrente, cheque, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou, ainda, por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN em uma conta de titularidade do FUNDO junto à ADMINISTRADORA, sendo que no ato de cada integralização, o Cotista receberá comprovante de sua realização autenticado pela ADMINISTRADORA. Não será admitida a integralização de cotas por meio de bens e direitos.

**Parágrafo Segundo** - O Cotista, por ocasião da assinatura do boletim de subscrição, firmará: (i) termo de adesão ao REGULAMENTO do FUNDO, por meio do qual irá aderir aos termos e condições deste REGULAMENTO; e (ii) a declaração de investidor qualificado.

**Art. 16** - A ADMINISTRADORA será responsável pelos serviços de escrituração das cotas, devendo emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de Cotista.

**Art. 17** - A cada cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

**Art. 18** - Após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares de cotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBovespa S/A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, desde que observadas as restrições da Instrução CVM 476/2009.

**Art. 19** - Em caso de negociação privada das cotas, cumpridos os requisitos estabelecidos neste REGULAMENTO, e apresentado o pedido de transferência, a ADMINISTRADORA promoverá a transferência requerida no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contado do pedido.

**Art. 20** - O valor patrimonial das cotas, após a data de início do **FUNDO**, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de cotas subscritas e integralizadas da 1ª (primeira) emissão.

**Art. 21** - O titular de cotas do **FUNDO** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 22** - As cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e no Capítulo IV deste REGULAMENTO.

**Parágrafo Primeiro** - As cotas do **FUNDO** serão resgatadas somente em decorrência da liquidação do **FUNDO**, do término de seu prazo de duração ou quando do pagamento da última parcela de amortização de cotas.

**Parágrafo Segundo** - Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste REGULAMENTO.

**Parágrafo Terceiro** - Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

**Parágrafo Quarto** - Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

**Parágrafo Quinto** - Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo Sexto** - Ao final do prazo de duração do **FUNDO** ou quando da sua liquidação, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda



corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do FUNDO.

## VI. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

**Art. 23** - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá para oferta pública com esforços restritos, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 476/2009, o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, valor este que será atualizado diariamente conforme variação do resultado do FUNDO, totalizando o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única.

**Parágrafo Primeiro** – Adicionalmente, sujeito a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser prevista uma nova classe de cotas, com prazo de reembolso superior à classe acima estabelecida originariamente, na forma do artigo 55, V da Instrução CVM 472/08.

**Parágrafo Segundo** - O Fundo deverá entrar em funcionamento na data da concessão do seu registro de funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08 e desde que subscrita 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) das cotas da 1ª (primeira) emissão. Caberá adicionalmente à ADMINISTRADORA no prazo de até 10 (dez) dias da concessão automática de funcionamento do FUNDO comunicar os Cotistas, via correspondência, do início do funcionamento do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** - Caso não sejam subscritas 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) das cotas da 1ª (primeira) emissão, o FUNDO não entrará em funcionamento, ficando a ADMINISTRADORA obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas no período, descontadas todas as despesas e encargos aqui previstos.

**Parágrafo Quarto** - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição, a ADMINISTRADORA poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição estipulado acima.

## VII. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

**Art. 24** - As ofertas públicas de cotas do FUNDO se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, e não dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o

disposto na Instrução CVM 476/2009 ou na Instrução CVM 400/03, conforme o caso, respeitada, ainda, as disposições deste REGULAMENTO.

**Parágrafo Primeiro** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, exceto em relação às entidades sujeitas ao limite legal por força da Resolução CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, da Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 e da Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005, conforme alteradas. Por esse motivo, no final do período de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão, a ADMINISTRADORA deverá verificar se os referidos limites legais foram cumpridos pelos respectivos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro acima, as cotas subscritas ou adquiridas pelas referidas entidades que eventualmente excederem ao limite legal serão canceladas quando do final do período de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão. Caso as cotas canceladas já tenham sido integralizadas, o respectivo valor será devolvido aos referidos Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** - Não obstante o disposto acima, fica ressalvado que:

- I. A propriedade de Cotas por pessoa física em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO** por determinados Cotistas resultará em impactos tributários para os próprios Cotistas, em função da perda da isenção no pagamento do imposto de renda sobre os rendimentos, conforme disposto na legislação tributária em vigor.
- II. A propriedade de Cotas em percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o **FUNDO**, decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.
- III. Além do descrito nos itens I e II acima, para a manutenção da isenção no pagamento do imposto de renda sobre os rendimentos, conforme disposto na legislação tributária em vigor, o **FUNDO** deverá, a todo tempo, possuir no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas e ter suas Cotas negociadas exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

**Parágrafo Quarto** - A ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não serão responsáveis pelos impactos mencionados nos incisos I, II e III do caput deste artigo, e/ou

decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

**Parágrafo Quinto** - Nada obstante o comprometimento da Administradora com todas as suas obrigações legais, inclusive a realizar todos os recolhimentos tributários aplicáveis, a Administradora não garante ou dispõe de efetivo controle no sentido de manter o **Fundo** dentro das características tributárias previstas neste Regulamento, podendo assim ocorrer alterações no tratamento tributário do **Fundo** e/ou dos seus Cotistas.

### VIII. DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

**Art. 25** - Por proposta da ADMINISTRADORA, o **FUNDO** poderá emitir novas cotas, desde que haja aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, com exceção do abaixo previsto, com a finalidade, dentre outros motivos, de: (i) realizar novos investimentos do **FUNDO** nos Imóveis de forma a manter e/ou aumentar o seu valor econômico, (ii) cobrir eventuais contingências do **FUNDO**, (iii) recompor o caixa do **FUNDO** em montante suficiente para pagamento das despesas do **FUNDO**; ou (iv) adquirir novos investimentos para o **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro** -Adicionalmente à emissão de Cotas B pelo **FUNDO**, a Administradora fica autorizada a proceder com a emissão de novas Cotas, a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, nos termos do Parágrafo 3º da Instrução CVM 472, desde que o valor máximo a ser emitido seja de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

**Parágrafo Segundo** - Aos Cotistas do **FUNDO** será assegurado o direito de preferência na subscrição das novas cotas emitidas, na proporção de sua participação no patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Terceiro** - O direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros Cotistas, e deverá ser exercido em 10 (dez) dias ou no prazo fixado pela Assembleia Geral dos Cotistas, a qual deliberou a emissão das novas cotas.

**Parágrafo Quarto** - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** com base em laudo de avaliação econômica elaborado por empresa especializada; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

**Parágrafo Quinto** - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e

integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste REGULAMENTO.

**Parágrafo Sexto** - As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como o instrumento para confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede da ADMINISTRADORA. Adicionalmente, a ADMINISTRADORA enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 26** - Serão assegurados aos titulares das cotas objeto de nova emissão, os mesmos direitos dos titulares das cotas já existentes, desde que as cotas sejam da mesma classe.

#### IX. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

**Art. 27** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social previsto neste REGULAMENTO, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**Parágrafo Único** - O exercício social inicia-se em 01 de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro, sendo que o primeiro exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de 2013.

**Art. 28** - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades

**Art. 29** - A ADMINISTRADORA deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, sem prejuízo do disposto no parágrafo 1º do art. 7º e do art. 22 deste REGULAMENTO. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA.

**Parágrafo Primeiro** - Entende-se por resultado auferido a ser distribuído aos Cotistas, a soma das receitas oriundas direta ou indiretamente dos Imóveis, bens e direitos integrantes do FUNDO, bem como dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, subtraídas todas as despesas operacionais incorridas pelo FUNDO, os valores devidos aos prestadores de serviços ao FUNDO e demais


despesas, encargos e reservas que incidirem até o mês da competência previstas neste REGULAMENTO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**Parágrafo Segundo** - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Parágrafo Terceiro** - Para arcar com as despesas extraordinárias relativas aos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias para efeito deste parágrafo, aquelas que se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), a saber:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. constituição de fundo de reserva.

**Parágrafo Quarto** - Somente farão jus ao recebimento dos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas do FUNDO da data de fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.

#### X. DA ASSEMBLEIA GERAL

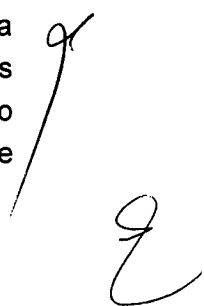
**Art. 30** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

2

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA e examinar as contas relativas ao FUNDO;
- II. alteração do REGULAMENTO, sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem em alteração deste REGULAMENTO estarão sujeitas aos respectivos quoruns de aprovação relacionados às matérias específicas de tais incisos, conforme abaixo definido;
- III. destituição ou substituição da ADMINISTRADORA ou das GESTORAS e escolha de suas substitutas;
- IV. emissão de novas Cotas, exceto se a emissão for aprovada pela ADMINISTRADORA, conforme o Parágrafo Primeiro do Artigo 25 do Regulamento e do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. a transformação, a fusão, a incorporação, a cisão, a dissolução ou a liquidação do FUNDO;
- VI. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VII. eleição e destituição dos membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO, observado o direito de indicação de 1 (um) membro por cada Cotista que detenha ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO;
- VIII. a alteração do Prazo de Duração do FUNDO;
- IX. a análise de situações que possam configurar conflito de interesse, conforme previsto neste Regulamento;
- X. a eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização; e
- XI. alteração da Taxa de Administração.

**Art. 31** - Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre a ordem do dia de interesse dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.



**Parágrafo Segundo** - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo Terceiro** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e disponibilizada na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.
- II. 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, sempre que aplicável.
- III. a ADMINISTRADORA deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

**Parágrafo Quarto** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a ausência de convocação.

**Parágrafo Quinto** - A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a ADMINISTRADORA tiver a sede. Havendo necessidade a Assembleia Geral de Cotistas poderá realizar-se em outro lugar, sendo que a convocação deverá indicar, com clareza, o local da reunião.

**Parágrafo Sexto** - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

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

**Parágrafo Sétimo** - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o representante



dos Cotistas ou os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. Referida solicitação deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Art. 32** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Art. 33** - Nas Assembleias Gerais, o Cotista poderá se fazer representar por procurador regularmente constituído há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro** - O pedido de procuração, encaminhado pela ADMINISTRADORA, mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do poder de voto;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - É facultado aos Cotistas que detenham isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do Parágrafo Primeiro.

**Parágrafo Terceiro** - A ADMINISTRADORA do FUNDO que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo Quarto** - Nas hipóteses previstas no Parágrafo Segundo, a ADMINISTRADORA pode exigir:

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





**Parágrafo Quinto** - É vedado à ADMINISTRADORA do FUNDO:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Segundo;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto.

**Parágrafo Sexto** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA do FUNDO, em nome de Cotistas serão arcados pelo FUNDO.

**Parágrafo Sétimo** - Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto, desde que os Cotistas se encontrem em situação de adimplência em relação ao **Fundo**.

**Parágrafo Oitavo** - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pela Administradora com um dia útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Nono** - O voto proferido nos termos do parágrafo anterior ficará consignado em ata.

**Art. 34** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 30 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.

**Parágrafo Segundo** - As deliberações que impliquem alterações dos direitos das

Cotas A serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas A e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. De igual forma, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas B serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas B e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes.

**Art. 35** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela ADMINISTRADORA a cada Cotista para resposta no prazo de: (i) 15 (quinze) dias, no caso de assembleia gerais extraordinárias; e (ii) 30 (trinta) dias no caso de assembleias gerais ordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Art. 36** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **Fundo**:

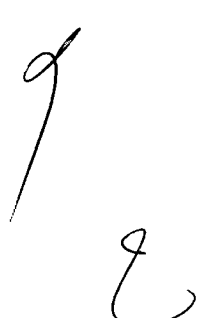
- I. a ADMINISTRADORA e a GESTORA;
- II. os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA e da GESTORA;
- III. as Partes Relacionadas da ADMINISTRADORA e da GESTORA; e
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

**Art. 37** - Caso exista Cotista impedido ou em situação de conflito de interesses prevista nos termos do presente Regulamento, este deverá assim declarar-se e as Cotas a ele pertencentes não serão computadas para fins do cálculo dos quoruns de instalação e deliberação das Assembleias Gerais de Cotistas.

**Parágrafo único** - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no caput;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores 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 472.

**Art. 38** - O REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra 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 Cotistas.

**Art. 39** - Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos perante terceiros a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

## XI. DO COMITÊ DE SUPERVISÃO

**Art. 40** - O FUNDO poderá ter um COMITÊ DE SUPERVISÃO composto por até 5 (cinco) membros, podendo ser pessoas jurídicas ou físicas, de reputação ilibada e que não se encontrem impedidos de exercer atividades nos mercados financeiro e de capitais.

**Parágrafo Primeiro** - Cada Cotista, individual ou conjuntamente, que detenha ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, terá o direito de solicitar a instalação, bem como indicar 1 (um) membro do COMITÊ DE SUPERVISÃO.

**Parágrafo Segundo** - Os membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO terão mandato de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos por igual período.

**Parágrafo Terceiro** - Caso qualquer membro do COMITÊ DE SUPERVISÃO renuncie ao cargo ou se torne impedido de exercê-lo, deverá ser substituído mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O COMITÊ DE SUPERVISÃO funcionará regularmente ainda que existam cargos vagos.

**Parágrafo Quarto** - Os membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de suas funções.

**Parágrafo Quinto** - Os membros deverão escolher um representante para presidir as reuniões do COMITÊ DE SUPERVISÃO e outro para secretariar os trabalhos.

**Parágrafo Sexto** - O COMITÊ DE SUPERVISÃO reunir-se-á, na sede ou em filiais de quaisquer das GESTORAS, ordinariamente a cada trimestre, e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação (i) das GESTORAS; (ii) de qualquer membro do COMITÊ DE SUPERVISÃO, ou (iii) por determinação da Assembleia Geral de Cotistas. As convocações serão comunicadas por carta, fac-símile, ou correio eletrônico a todos os membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO, com cópia à ADMINISTRADORA e às GESTORAS, com indicação da data, horário, local da reunião e matérias a serem tratadas, e com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data da reunião. As reuniões serão consideradas válidas, independente de convocação, sempre que estiverem presentes todos os membros do Comitê de Supervisão.

E

**Parágrafo Sétimo** - Para que o COMITÊ DE SUPERVISÃO possa se reunir e validamente deliberar, será necessária a presença, seja física, via telefone ou vídeo conferência, em primeira convocação de pelo menos 4/5 (quatro quintos) dos seus membros e em segunda convocação de pelo menos 3/5 (três quintos). As decisões do Comitê de Supervisão serão tomadas por maioria simples dos votos dos membros presentes à reunião, cabendo 1 (um) voto a cada membro do Comitê.

**Parágrafo Oitavo** - Nas reuniões, serão lavradas atas que deverão ser firmadas por todos os membros presentes, sendo que uma cópia de cada ata deverá ser entregue por quaisquer das GESTORAS à ADMINISTRADORA no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da realização da respectiva reunião. A ADMINISTRADORA colocará a disposição dos Cotistas do FUNDO as atas e os documentos a ela anexados.

**Parágrafo Nono** - O COMITÊ DE SUPERVISÃO do FUNDO terá como funções, sem prejuízo das atribuições da ADMINISTRADORA ou das GESTORAS:

- I. supervisionar o regular funcionamento do FUNDO e o cumprimento da política de investimentos do FUNDO;
- II. recomendar as medidas a serem adotadas em razão de eventuais desenquadramentos do FUNDO;
- III. acompanhar o desempenho do FUNDO, dentre outros, por meio da análise dos relatórios que deverão ser apresentados especialmente pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO, conforme previsto no artigo 45, III e IV deste REGULAMENTO acerca do desempenho dos ativos integrantes de sua carteira; e
- IV. acompanhar as atualizações dos ativos da carteira do FUNDO.

**Parágrafo Décimo** - A execução das recomendações do COMITÊ DE SUPERVISÃO será de responsabilidade da ADMINISTRADORA.

## XII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Art. 41** - A Assembleia Geral dos Cotistas, com fundamento no art. 25 e seguintes da Instrução CVM 472/08, poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Caso seja definido em Assembleia Geral de Cotistas a necessidade e a pertinência de haver o representante descrito no *caput* do presente artigo, este deverá ser eleito pela própria Assembleia Geral de Cotistas e terá o prazo de gestão de 01 (um) ano, permitida a sua reeleição.

**Parágrafo Segundo** - 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.

**Parágrafo Terceiro** - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Art. 42** - Somente poderão exercer as funções de representante dos Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou em suas respectivas Pessoas Afiliadas, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de 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 único** - Ocorrendo a vacância de um representante por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha de um novo representante.

**Art. 43** - Compete ao(s) representante(s) dos Cotistas:

- I. fiscalizar a observância da Política de Investimentos do FUNDO;
- II. fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimento do FUNDO;

- III. inspecionar qualquer imóvel integrante, direta ou indiretamente, do patrimônio do **FUNDO** mediante prévio acordo com o promitente vendedor ou locatário;
- IV. solicitar qualquer informação à ADMINISTRADORA, às GESTORAS e/ou a quaisquer dos prestadores de serviços do **FUNDO**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio de interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- V. solicitar do auditor independente todos os esclarecimentos e informações que entender necessários, bem como a apuração de fatos específicos relativos à contabilidade do **FUNDO**;
- VI. exigir cópias dos contratos, documentos e registros relativos aos negócios ou à administração do **FUNDO**.

**Parágrafo Único** - Poderá a ADMINISTRADORA solicitar a participação do representante dos Cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar, de modo a contribuir com a mesma.

### **XIII. DO ACESSOR IMOBILIÁRIO DO FUNDO**

**Art. 44** - A GESTORA IMOBILIÁRIA, em nome do **FUNDO**, contratará "ASSESSOR IMOBILIÁRIO" para a prestação de assessoria especializada ao **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, deste REGULAMENTO e do Contrato de Assessoria Imobiliária.

**Parágrafo Único** – O ACESSOR IMOBILIÁRIO deverá preencher, obrigatoriamente, os seguintes requisitos: **(a)** estar constituído sob a forma de pessoa jurídica, **(b)** ser reconhecidamente atuante no ramo de avaliação de imóveis, **(c)** possuir grande porte, **(d)** atuar no mercado nacional e internacional e **(e)** não poderá ser a ADMINISTRADORA e/ou às GESTORAS, bem como pessoas a elas ligadas, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

**Art. 45** - Sem prejuízo de outras atribuições conferidas por força deste REGULAMENTO e do Contrato de Assessoria Imobiliária, compete ao ACESSOR IMOBILIÁRIO:

- I. Análise e apreciação de Imóveis, desde que solicitado previamente pela GESTORA IMOBILIÁRIA, que poderão compor a carteira do Fundo, incluindo a elaboração de Análise Preliminar Imobiliária, observada a política de investimentos;
- II. Compartilhar a sua experiência de mercado e fornecer subsídios para as decisões estratégicas da GESTORA IMOBILIÁRIA, sempre que solicitado por



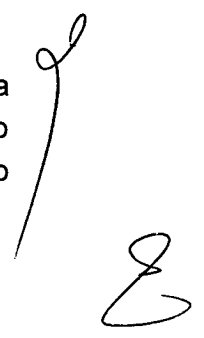
esta última, opinando sobre o enquadramento dos Imóveis na política de investimento;

- III. Elaboração e entrega de relatórios anuais sobre o mercado imobiliário, destacando o segmento objeto do FUNDO;
- IV. Elaboração e entrega de relatórios trimestrais contendo as principais movimentações do mercado imobiliário relacionado ao FUNDO, perspectivas para os próximos trimestres e considerações acerca dos Imóveis que compõem a carteira do FUNDO;
- V. Reunir-se mensalmente com a GESTORA IMOBILIÁRIA para auxiliá-la, utilizando-se da sua capacidade técnica e de sua experiência e conhecimento de mercado, em decisões de aquisição, desmobilização e composição da carteira do FUNDO;
- VI. Auxiliar a Gestora Imobiliária, através de uma reunião ou *conference call* trimestral, no esclarecimento para os Cotistas de questões técnicas e discussões sobre perspectivas em geral do mercado imobiliário, além de esclarecimentos sobre a avaliação dos Imóveis que compõem a carteira do FUNDO;
- VII. Auxiliar a GESTORA IMOBILIÁRIA na seleção de oportunidades de aquisição inicial de Imóveis, contribuindo com a análise comparativa de Imóveis considerados; e
- VIII. Recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade, sempre que solicitado pela GESTORA IMOBILIÁRIA.

**Parágrafo Primeiro** - São de responsabilidade exclusiva do ASSESSOR IMOBILIÁRIO as informações contidas nas análises e apreciações dos Imóveis apresentadas à GESTORA IMOBILIÁRIA.

**Parágrafo Segundo** - O ASSESSOR IMOBILIÁRIO será remunerado no montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses ("Taxa de Assessoria").

**Parágrafo Terceiro** - A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.




**Parágrafo Quarto** - No caso do ASSESSOR IMOBILIÁRIO, através de seu departamento de comercialização, estar previamente contratado por terceiros para venda de imóveis, e havendo interesse do FUNDO na aquisição de tais imóveis, tais transações deverão ser realizadas por valor suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa de avaliação independente, de grande porte e com atuação no mercado nacional e internacional, contratada especialmente pela GESTORA IMOBILIÁRIA, em nome do FUNDO e que não apresente nenhuma relação com a ADMINISTRADORA, com a GESTORA IMOBILIÁRIA e/ou com o ASSESSOR IMOBILIÁRIO e de suas respectivas pessoas ligadas, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

**Parágrafo Quinto** – O ASSESSOR IMOBILIÁRIO poderá ser contratado para prestar outras atividades previstas neste REGULAMENTO, desde que preencha os requisitos para tanto.

#### **XIV. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 46** - São obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO, sem prejuízo daquelas decorrentes de dispositivos legais aplicáveis, e das demais contidas neste REGULAMENTO:

- I. administrar o FUNDO, praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO;
- II. representar o FUNDO, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- III. receber quaisquer recursos, valores e rendimentos do FUNDO;
- IV. proteger os interesses dos Cotistas e patrimônio do FUNDO, praticando todos os atos necessários a assegurá-los;
- V. celebrar os negócios jurídicos e 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;
- VI. elaborar e publicar, em conformidade ao determinado pela CVM, informações relativas às demonstrações financeiras do FUNDO;
- VII. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo FUNDO;





- VIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso X deste artigo até o término do procedimento;
- X. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: os registros de Cotistas e de transferência de cotas; os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; a documentação relativa aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados;
- XI. cumprir com os deveres de informação previstos na Instrução CVM 472/08, ou na instrução que vier a substituí-la, e no **REGULAMENTO** do **FUNDO**;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIII. contratar empresa para realização de auditoria independente;
- XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XV. disponibilizar aos Cotistas na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores e por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, sem prejuízo dos demais documentos relativos a informações eventuais sobre o **Fundo** exigidos pela CVM:

(a) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação.

(b) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.

(c) Fatos relevantes.

(d) Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem

protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

(f) 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 472.

- XVI.** fornecer aos Cotistas informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, assim como, comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;
- XVII.** manter escrituração contábil do **Fundo** destacada da sua;
- XVIII.** fornecer ao Cotista no ato de subscrição de Cotas: exemplar deste Regulamento e documento discriminando as despesas com comissões, taxas de subscrições, distribuição, dentre outras que o Cotista tenha de arcar;
- XIX.** providenciar a averbação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, fazendo constar nas matrículas dos imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**, as restrições arroladas nos incisos de I a IV, do art. 7º, da Lei 8.668/93 e as contidas no art. 32, inciso II, alíneas "a" a "f", da Instrução CVM nº 472/08;
- XX.** cumprir as obrigações tributárias do **Fundo**, inclusive acessórias;
- XXI.** adquirir e alienar ativos do **FUNDO**, observadas as decisões estratégicas das GESTORAS
- XXII.** cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como as regras sobre investimentos aplicáveis aos potenciais investidores sujeitos à Resolução CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, à Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, bem como à Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005, conforme alteradas e/ou complementadas;
- XXIII.** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **Fundo**;
- XXIV.** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **Fundo**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XXV.** abrir e movimentar contas bancárias;



- XXVI. transigir;
- XXVII. representar o **FUNDO** em juízo ou fora dele;
- XXVIII. prover o **Fundo** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente ou indiretamente: (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; (iii) custódia de ativos financeiros, desde que tais ativos representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **Fundo**; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **Fundo**;
- I. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08;
- II. solicitar a admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- III. realizar amortizações de cotas e/ou distribuição de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pela GESTORA IMOBILIÁRIA;
- XXIX. constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pela GESTORA IMOBILIÁRIA; e
- XXX. contratar, em nome do **Fundo**, terceiros devidamente habilitados a prestação de serviços indicados neste artigo ao **Fundo**; e
- XXXI. deliberar, a seu critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do art. 15, inciso VIII da Instrução CVM 472.

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

**Art. 47** - A ADMINISTRADORA deverá manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**Art. 48** - Os serviços de administração são prestados ao **Fundo** em regime de melhores esforços, e como obrigação de meio, pelo que a ADMINISTRADORA não

garante qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos dos Cotistas no **Fundo**. Como prestador de serviços de administração ao **Fundo**, a ADMINISTRADORA não será, sob qualquer forma, responsável por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **Fundo**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé da ADMINISTRADORA.

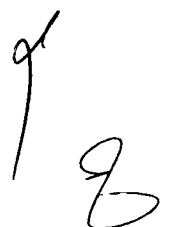
**Parágrafo Primeiro** - A ADMINISTRADORA e as GESTORAS também não serão pessoalmente responsáveis nos casos de força maior, assim entendida as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO**, ou de qualquer outra forma prejudicar o investimento dos Cotistas, e que estejam além do controle da ADMINISTRADORA e das GESTORAS, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como aos atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

**Parágrafo Segundo** - O **Fundo**, salvo nas hipóteses 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 47208, deste REGULAMENTO, da deliberação do COMITÊ DE SUPERVISÃO ou do representante dos Cotistas, ou ainda, de determinação de Assembleia Geral, arcará imediatamente com o valor de todas as reclamações e despesas legais comprovadamente incorridas pela ADMINISTRADORA ou pelas GESTORAS, seus administradores, empregados ou prepostos, decorrentes de reclamações de terceiros ou relacionados com a sua defesa em processos movidos por terceiros. A obrigação do **FUNDO** arcar imediatamente com o valor previsto neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**Parágrafo Terceiro** - A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

**Art. 49** - A ADMINISTRADORA poderá contratar, em nome do **Fundo**, os seguintes serviços:

- I. distribuição de cotas;
- II. 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;



- III. 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 das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do **Fundo**.

**XV. DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA DO FUNDO**

**Art. 50** - É vedado à ADMINISTRADORA e às GESTORAS, direta ou indiretamente, no exercício de suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as cotas do **FUNDO**;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a ADMINISTRADORA, entre o **FUNDO** e o gestor, entre o **FUNDO** e os cotistas, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, conforme detalhado neste REGULAMENTO;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis, bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08 e 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 líquido do **FUNDO**;
- XIV.** praticar qualquer ato de liberalidade;
- XV.** adquirir títulos oriundos do processo de privatização (moedas de privatização), títulos em moeda estrangeira, Títulos da Dívida Agrária (TDA), títulos de Estados, Municípios e Pessoas Físicas, bem como Títulos de Desenvolvimento Econômico (TDE) e cotas do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);
- XVI.** realizar operações de compra e venda de um mesmo título, valor mobiliário ou contrato derivativo em um mesmo dia (operações *day trade*);
- XVII.** locar, emprestar, penhorar ou caucionar ativos integrantes de suas carteiras, ressalvadas as hipóteses de prestação de garantia nas operações com derivativos e empréstimos na posição "doadora", desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM;
- XVIII.** atuar como incorporador nos termos da Lei nº 4.591/64;
- XIX.** adquirir ou manter terrenos na carteira do **FUNDO**;
- XX.** ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a ADMINISTRADORA, entre o **FUNDO** e as GESTORAS, entre o **FUNDO** e os cotistas, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, conforme detalhado neste Regulamento; e
- XXI.** utilizar recursos do **FUNDO** para pagamento de seguro contra perdas financeiras dos cotistas

**Parágrafo único** - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

## XVI. DA REMUNERAÇÃO

**Art. 51** - Como remuneração de todos os serviços de que trata o Capítulo III, exceto os serviços de custódia a serem prestados pelo CUSTODIANTE e ADMINISTRADORA, respectivamente, é devido pelo FUNDO aos prestadores de serviços de administração o montante equivalente a até 2,25 % (dois inteiros vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO ("Taxa de Administração").

**Parágrafo Primeiro** - A remuneração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**Parágrafo Segundo** - A remuneração da ADMINISTRADORA corresponderá ao montante equivalente de 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses.

**Parágrafo Terceiro** - Para as Cotas A, é fixada a remuneração das GESTORAS correspondente ao montante equivalente a até: (a) 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO durante o Período de Investimento e (b) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO após o Período de Investimento.

**Parágrafo Quarto** - Para as Cotas B, é fixada a remuneração das GESTORAS correspondente ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO.

**Parágrafo Quinto** - As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da remuneração acima. Nos termos do caput desse artigo, a remuneração paga não poderá exceder o percentual máximo da Taxa de Administração.

**Parágrafo Sexto** - Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo FUNDO a cada qual, nas formas e prazos previstos neste REGULAMENTO, até o limite da taxa de administração fixada no caput deste artigo.

**Parágrafo Sétimo** - A remuneração do CUSTODIANTE pela prestação dos serviços de custódia e controladoria corresponderá ao montante equivalente de 0,11% (11 centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, assegurado um

valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do Índice de Preços do Consumidor da FIPE (IPC – FIPE) do ano anterior.

**Parágrafo Oitavo** – Será devida à ADMINISTRADORA pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), reajustáveis anualmente pela variação do Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M/FGV).

**Art. 52** - Adicionalmente às remunerações previstas nos art. 51 e parágrafos, acima, as GESTORAS receberão uma taxa de *performance* auferida em virtude do resultado do FUNDO (método do passivo), equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo FUNDO, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Taxa de *Performance*”):

se  $(C_c - VD_a) \geq 0$

$P = 20\% [V - (C_c - VD_a)]$ , se  $P > 0$

se  $(C_c - VD_a) < 0$

$P = 20\% V$ , se  $P > 0$

Sendo:

P = Taxa de Performance.

V = Significa:

- (a) o valor a ser distribuído aos Cotistas a título de amortização ou resgate de cotas ou resultado auferido nas hipóteses previstas neste REGULAMENTO ainda bruto da Taxa de *Performance*; ou
- (b) o Patrimônio Líquido do FUNDO, apurado nos termos deste REGULAMENTO, na data de destituição da(s) GESTOR(AS) sem justa causa – conforme definido no art. 53 deste REGULAMENTO – ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do FUNDO ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

$C_c$  = Soma de todas as integralizações de cotas feitas pelos Cotistas atualizadas desde as respectivas datas de recebimento pelo FUNDO pelo Indexador até o momento de cálculo da Taxa de *Performance*.

$VD_a$  = Soma de todos os valores já distribuídos aos Cotistas a título de amortização ou resgate de cotas pelo FUNDO ou a título de resultado auferido – conforme definido no parágrafo primeiro do art. 29 deste REGULAMENTO – , até o momento de cálculo



da Taxa de *Performance*, atualizados desde as respectivas datas de pagamento pelo FUNDO pelo Indexador.

Indexador = Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 8,0% (oito por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas.

**Parágrafo Primeiro** – As Gestoras fazem jus, cada um, ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da remuneração acima.

**Parágrafo Segundo** - A Taxa de *Performance* será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do FUNDO, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo FUNDO. Também será calculada e paga Taxa de *Performance* em caso de liquidação do FUNDO, na data de destituição da(s) GESTOR(AS) sem justa causa – conforme definido no art. 53 deste REGULAMENTO – ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do FUNDO ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

**Parágrafo Terceiro** - Para efeito de cálculo de variação do IPCA/IBGE, será considerada a variação positiva ou negativa deste índice ocorrida entre as datas de cada integralização de cotas pelos respectivos Cotistas e a do dia útil anterior ao pagamento das distribuições aos Cotistas, calculada tal variação *pro rata die* e utilizando-se sempre o índice relativo ao mês imediatamente anterior a cada um daqueles eventos, em razão do prazo de divulgação do referido índice.

**Parágrafo Quarto** - Não será devida taxa de ingresso ou de saída do FUNDO

**Art. 53** - Em caso de destituição da(s) GESTOR(AS) sem justa causa, o FUNDO pagará à(s) destituída(s), sem prejuízo dos valores devidos nos termos dos arts. 51 e 52, a multa por destituição sem justa causa, que será equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO na data da destituição. Este valor será imediatamente provisionado no FUNDO. Na medida em que o FUNDO apresente liquidez, tais valores, corrigidos pelo IPCA/IBGE, deverão ser pagos à(s) GESTOR(AS), preferencialmente aos rendimentos a serem pagos aos Cotistas.

**Parágrafo Único** - Para os fins deste REGULAMENTO, será considerada justa causa a comprovação de que a(s) GESTOR(AS) (i) atuou(aram) com dolo, imprudência e negligência ou cometeu(am) fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como GESTOR(AS) do FUNDO; (ii) foi(ram) impedida(s) de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; e (iii) esteja(m) em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

**XVII. DA SUBSTITUIÇÃO, DESTITUIÇÃO OU DESCRENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 54** - A ADMINISTRADORA deverá ser substituída nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM;
- II. renúncia; ou
- III. destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo** - A ADMINISTRADORA poderá renunciar ao exercício de suas atribuições perante o FUNDO, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

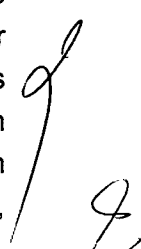
**Parágrafo Terceiro** - No caso de renúncia, a ADMINISTRADORA deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição.

**Parágrafo Quarto** - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**Parágrafo Quinto** - Nas hipóteses de substituição da ADMINISTRADORA, ou, ainda, de liquidação do FUNDO, aplicar-se-ão, no que couberem, as normas em vigor sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da ADMINISTRADORA.

**Parágrafo Sexto** - Na hipótese de substituição da ADMINISTRADORA, fica definido que:

- I. no caso de operações vencendo antes da posse do novo administrador ou do administrador nomeado pela CVM, a ADMINISTRADORA a ser substituída ainda será responsável pela execução dos pagamentos e (ou) recebimentos devidos no vencimento de operações já realizadas, cuidando para que a carteira resultante seja reajustada observando o disposto na deliberação referida no item anterior, ficando definido que, no caso de haver recebimentos, os respectivos valores deverão ser investidos em operações compromissadas de 1 (um) dia útil, efetuadas à taxa de mercado e com lastro em títulos públicos federais. No caso de haver pagamentos a serem feitos pelo FUNDO, os mesmos devem ser executados através de liquidação,



a preços de mercado, dos ativos de maior liquidez, sob expressa autorização dos Cotistas; e

- II. após a data da efetiva transferência da administração, a ADMINISTRADORA não mais fará jus ao recebimento da taxa de administração prevista neste REGULAMENTO.

**Art. 55** - Em qualquer das hipóteses de substituição, a ADMINISTRADORA substituída deverá enviar ao novo administrador todos os documentos ou cópias, relativos às suas atividades, acompanhados de relatório preparado pelo auditor independente do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a ADMINISTRADORA deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou determinar a convocação de nova Assembleia para proceder à eleição, ainda que delibere a dissolução e liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** - A ADMINISTRADORA permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no competente Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens ou direitos, devidamente registrada no mesmo Cartório de Títulos e Documentos em que tiver sido registrado este REGULAMENTO.

**Parágrafo Terceiro** - Nos casos de renúncia ou de destituição sem justa causa por deliberação da Assembleia Geral, a ADMINISTRADORA fará jus à remuneração devida nos termos do art. 51 do presente REGULAMENTO.

**Art. 56** - Em qualquer das hipóteses de substituição, a ADMINISTRADORA substituída deverá:

- I - transferir à nova ADMINISTRADORA a propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e

- II - enviar à nova ADMINISTRADORA todos os documentos ou cópias, relativos às suas atividades, acompanhados de relatório preparado pelo auditor independente do FUNDO.

## XVIII. DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

**Art. 57** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pela ADMINISTRADORA em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da ADMINISTRADORA, constituindo patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

- I. não integram o ativo da ADMINISTRADORA;
- II. não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações da ADMINISTRADORA;
- III. em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, não podem ser incluídos na lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA;
- IV. não podem ser dados em garantia de dívidas ou obrigações da ADMINISTRADORA;
- V. não são passíveis de execução por credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que sejam; e
- VI. sobre os bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, não podem ser constituídos quaisquer ônus reais.

**Parágrafo Segundo** - No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pela ADMINISTRADORA, devendo essa ressaltar que o pratica por conta e em benefício do **FUNDO**.

**Parágrafo Terceiro** - Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidos neste REGULAMENTO.

## XIX. DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

**Art. 58** - Constituem encargos do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de *Performance*;
- II. os honorários e despesas do auditor independente;
- III. as taxas, impostos, inclusive o ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) devido nas aquisições de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, exceto se este imposto for arcado pela contraparte na negociação, contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas e despesas de qualquer natureza que recaiam sobre os bens e direitos de propriedade do



- FUNDO** e obrigações relativas às atividades realizadas em benefício do **FUNDO**, exceto se a responsabilidade por tais encargos vier a ser assumida pela outra parte contratante;
- IV.** gastos com correspondência, impressão expedição e publicação de relatórios;
  - V.** outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas;
  - VI.** gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o Parágrafo Segundo abaixo;
  - VII.** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
  - VIII.** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
  - IX.** 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;
  - X.** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472;
  - XI.** 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;
  - XII.** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;
  - XIII.** taxa de custódia e controladoria de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
  - XIV.** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
  - XV.** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
  - XVI.** despesas com o registro de documento em cartório; e

**XVII.** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Primeiro** - Correrão por conta da ADMINISTRADORA quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como os emolumentos e demais despesas relativas à transferência a seu sucessor da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, caso venha ele a renunciar às suas funções ou seja descredenciado pela CVM.

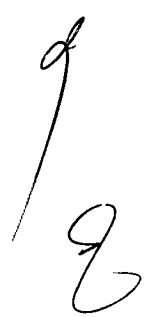
**Parágrafo Segundo** - Os encargos relacionados às ofertas primárias de distribuição de Cotas poderão ser arcados pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas.

## **XX. DOS FATORES DE RISCO**

**Art. 59** - Não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e das GESTORAS em colocar em prática a política de investimentos prevista neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a ADMINISTRADORA e as GESTORAS mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

**Art. 60** - Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste REGULAMENTO e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir, os quais o FUNDO está sujeito, podendo impactar os seus resultados e a rentabilidade dos Cotistas:

**I - Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos:** O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do FUNDO e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do FUNDO.



O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA e das GESTORAS tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** e (b) inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

**II - Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário:** Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo **FUNDO** e, por conseguinte, a competição por ativos objeto de investimento pelo **FUNDO**.

**III - Liquidez Reduzida:** Os fundos de investimento imobiliários contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas cotas no mercado secundário.

**IV - Valor Mobiliário X Propriedade dos Imóveis:** Apesar de os fundos de investimento imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

**V - Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário:** O **FUNDO** destinará os recursos recebidos na subscrição de suas cotas preponderantemente para a aquisição de Imóveis e Ativos. Apesar da expectativa de rentabilidade, seja através de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis, não há garantia de que todas as unidades serão alienadas, locadas ou arrendadas sendo que, em caso de vacância de qualquer Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo **FUNDO**, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto,

diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os Cotistas do FUNDO. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos Imóveis e dos Ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do FUNDO. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do FUNDO, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo FUNDO aos Cotistas.

**VI - Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário:** O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação trabalhista, previdenciária, ambiental, riscos climáticos, riscos de incêndio, riscos relacionados a movimentos sociais, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, entre outros. O FUNDO investirá seus recursos em Imóveis e esta atividade está exposta aos seguintes fatores específicos:

**a) Risco de Desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, não podendo ser assegurado que o valor da indenização a ser paga pelo Poder Público corresponda ao valor justo do Imóvel desapropriado.

**b) Risco de Sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**c) Risco de Rentabilidade do Investimento:** Parte considerável da rentabilidade do Cotista, poderá advir da valorização imobiliária e do resultado da administração patrimônio do FUNDO com a locação ou arrendamento dos Imóveis. O investidor do FUNDO deverá observar que se trata de uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, sendo que as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO serão feitas com base nos contratos de locação e/ou arrendamentos vigentes e no caso dos imóveis vagos com base nos valores de locação praticados pelo mercado, conforme subsídios fornecidos pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO. Contudo, poderá ocorrer rescisão ou vencimento dos contratos de locação e/ou arrendamento vigentes, obrigando a ADMINISTRADORA e a GESTORA IMOBILIÁRIA a negociar novamente os respectivos valores de locação e/ou arrendamento. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do FUNDO, provenientes, primordialmente, do desempenho e da alienação dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do FUNDO. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, das



GESTORAS, dos prestadores de serviço contratados pelo FUNDO ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**d) Risco de Desocupação:** A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação e arrendamento implicará na redução da receita do FUNDO, uma vez que os aluguéis serão uma das principais fontes de receita. Uma vez vago o imóvel, poderá ser locado ou arrendado por valor inferior ao utilizado na primeira avaliação. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, ou no caso de serem necessários reparos relevantes em tais imóveis, não sendo a ADMINISTRADORA e as GESTORAS, responsáveis por quaisquer variações nos resultados do FUNDO em decorrência de flutuações nessa demanda.

**e) Risco de Deterioração:** O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. Os Imóveis estão sujeitos à desvalorização tendo em vista fatores como a deteriorização do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.

**VII - Despesas Extraordinárias:** O FUNDO estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como cotas extraordinárias de condomínio, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicas na região afetada, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na exploração dos Imóveis e dos Ativos.

**VIII – Avaliação dos Imóveis:** O objetivo do FUNDO contempla a aquisição de Imóveis para posterior venda. Nos termos do REGULAMENTO, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, o FUNDO poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos, direta ou indiretamente, pelo FUNDO por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível.

**IX - Reinvestimentos:** Nos termos do REGULAMENTO, após o recebimento de valores pelo FUNDO em razão do desinvestimento dentro do Período de Investimento, o FUNDO poderá realizar reinvestimentos em ativos imobiliários. Nesta

hipótese, não há como garantir que o FUNDO realizará reinvestimentos nas mesmas condições em que foram realizados os investimentos originalmente planejados pelo FUNDO, o que poderá impactar os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo FUNDO e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**X - Diversificação:** O FUNDO poderá realizar investimentos em mais de um Imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do FUNDO seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Imóveis. Assim, o desempenho negativo de um Imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Imóveis.

**XI - Concentração:** O FUNDO poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do FUNDO, a diversificação dos investimentos do FUNDO em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do FUNDO de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O FUNDO poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo FUNDO.

**XII - Oscilação de Preços:** As propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a ADMINISTRADORA e as GESTORAS não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do FUNDO poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nível de desenvolvimento econômico, condições da economia em geral e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o REGULAMENTO. Em caso de queda do valor dos Imóveis integrantes da carteira, o patrimônio do FUNDO pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das cotas.

Os Ativos que integrarão a carteira do FUNDO estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do FUNDO e do investimento realizado pelos Cotistas.

**XIII - Exposição do FUNDO a Riscos de Crédito:** Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo FUNDO dos valores que lhe forem pagos a título de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis e de rendimentos dos Ativos. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados ou arrendados, o FUNDO estará exposto aos

riscos de crédito inerentes aos negócios realizados. Além disso, o FUNDO estará exposto ao risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos financeiros podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do FUNDO.

**XIV - Condições externas:** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a ADMINISTRADORA e as GESTORAS do FUNDO não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do FUNDO. O valor dos Imóveis e a capacidade do FUNDO em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

**XV - Alterações tributárias e mudanças na legislação:** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei n.º 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**XVI - Riscos Jurídicos:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**XVII - Risco de Pagamento das Cotas do FUNDO em Bens ou Direitos Reais sobre Imóveis:** Conforme previsto no REGULAMENTO, poderá haver a liquidação do FUNDO em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

2

**XVIII - Riscos Relacionados à Distribuição de Resultados:** Os recursos gerados pelo FUNDO serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos Ativos investidos. A capacidade do FUNDO de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo FUNDO dos recursos acima citados.

**XIX - Risco de Demandas Judiciais ou Extrajudiciais:** O FUNDO estará sujeito a perdas e prejuízos decorrentes de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela ADMINISTRADORA ou impostos a ela em razão da representação do FUNDO em tais demandas.

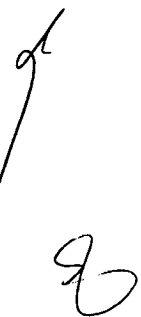
**XX - Risco de Derivativos:** Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o FUNDO, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para evitar perdas ao FUNDO.

**XXI - Risco do Fundo Ser Genérico:** O FUNDO é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do FUNDO, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição dos Imóveis.

## **XXI. CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 61** - Compete à Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO analisar as eventuais situações de conflito de interesses, conforme definido abaixo, bem como aprovar operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial, com exceção do disposto no art. 64 deste REGULAMENTO. A ADMINISTRADORA, as GESTORAS e os demais prestadores de serviços do FUNDO deverão sempre agir de boa-fé, e na hipótese de potencial conflito de interesses, submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.

**Parágrafo Único** – Exceto nas hipóteses previstas neste REGULAMENTO, caracterizará situação de conflito de interesses qualquer transação e/ou contratação entre (i) o FUNDO e a ADMINISTRADORA, as GESTORAS e/ou os demais prestadores de



serviços do FUNDO, ou (ii) o FUNDO e qualquer entidade administrada ou gerida pela ADMINISTRADORA, GESTORAS e/ou pelos demais prestadores de serviços do FUNDO, com exceção do disposto no art. 64 deste REGULAMENTO.

**Art. 62** - Também caracterizam situações de conflito de interesses:

- I. a aquisição, a locação ou o arrendamento ou a exploração do direito de superfície pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do FUNDO ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, a locação ou o arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, as GESTORAS, os demais prestadores de serviços do FUNDO ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição pelo FUNDO, de imóvel de propriedades de devedores da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do FUNDO, desde que caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou às GESTORAS para a prestação dos serviços referidos no Art. 31 da Instrução CVM 472/08; e
- V. a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, do gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** - Consideram-se pessoas ligadas, para os efeitos do disposto neste artigo:

- I. a sociedade sob controle, direto ou indireto, da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do FUNDO ou de seus respectivos administradores;
- II. as pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle, direto ou indireto, da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do FUNDO;
- III. a sociedade cujo controle, direto ou indireto, pertença às mesmas pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do FUNDO;
- IV. parentes até o segundo grau das pessoas físicas referidas nos incisos acima;  
e

- V. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, das GESTORAS ou dos demais prestadores de serviços do FUNDO, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados sem funções executivas, ouvida previamente a CVM.

**Art. 63** - Os Cotistas deverão informar à ADMINISTRADORA e às GESTORAS, e este deverá informar aos demais Cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesse com o FUNDO.

**Art. 64** – Os Cotistas manifestam concordância quando da formalização de sua adesão ao REGULAMENTO, com relação à alienação de Imóveis, inclusive bens e direitos a eles relacionados, pelo FUNDO a qualquer entidade administrada ou gerida pela ADMINISTRADORA e/ou GESTORAS, desde que tais transações sejam realizadas por valor suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa de avaliação independente, de grande porte e com atuação no mercado nacional e internacional, contratada especialmente pela GESTORA IMOBILIÁRIA, em nome do FUNDO e que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, às GESTORAS e/ou aos demais prestadores de serviços do FUNDO, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

## XXII. DA DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

**Art. 65** - A ADMINISTRADORA deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
  - b) valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a) as demonstrações dos fluxos de caixa do período; e
  - b) o relatório da ADMINISTRADORA, observado o disposto no parágrafo segundo;



- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do administrador, observado o disposto no parágrafo segundo;  
e
  - c) o parecer do auditor independente;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.
- VI. disponibilizar aos Cotistas a demonstração de desempenho do Fundo até o ultimo dia útil de fevereiro de cada ano. Ainda, deverá divulgar em lugar de destaque na sua página da rede mundial de computadores e sem proteção de senha, a demonstração de desempenho do Fundo relativo:
- a) aos 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro, até o último dia útil de fevereiro de cada ano; e
  - b) aos 12 (doze) meses findo em 30 de junho, até o último dia útil de agosto de cada ano.
- VII. remeter, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, os seguintes documentos:
- a) informe diário, no prazo de 1 (um) dia útil;
  - b) mensalmente, até 10 (dez) dias após o encerramento do mês a que se referirem o (i) balancete, (ii) demonstrativo da composição e diversificação de carteira; e (iii) perfil mensal; e iv) lâmina de informações essenciais, se houver;
  - c) formulário de informações complementares, sempre que houver alteração do seu conteúdo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua ocorrência;
  - d) formulário padronizado com as informações básicas do Fundo, sempre que houver alteração do Regulamento, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia.

**Parágrafo Primeiro** - A ADMINISTRADORA deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo** - Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso III e alínea "b"

do inciso IV devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
  - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **Fundo**, relativas ao semestre findo;
  - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

**Art. 66** - As informações ou documentos para os quais este Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" podem, a exclusivo critério da ADMINISTRADORA, (i) ser encaminhadas por meio físico aos Cotistas; ou (ii) ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônico ou por outros meios expressamente previstos na regulamentação em vigor, incluindo a rede mundial de computadores (em conjunto, "Comunicação Eletrônica"). Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos da ADMINISTRADORA.

9  
2



**Parágrafo Primeiro** – A ADMINISTRADORA deverá, ainda enviar as informações cabíveis referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **Fundo** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Segundo** - As comunicações exigidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor são consideradas efetuadas na data de sua disponibilização.

**Art. 67** - As informações e principais documentos relativos ao **FUNDO** poderão ser obtidos no endereço da ADMINISTRADORA na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, São Paulo - SP, CEP 04538-132 bem como através do endereço eletrônico: [investfundos@plannercorretora.com.br](mailto:investfundos@plannercorretora.com.br), onde a ADMINISTRADORA também poderá esclarecer todas e quaisquer dúvidas dos Cotistas referentes ao presente **FUNDO**.

**Parágrafo Único** - O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para receberem e encaminharem questões relacionadas ao **FUNDO**, pelos seguintes meios:

Telefone: (11) 2172-2635 / 2529

Endereço para correspondência: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, São Paulo - SP, CEP 04538-132.

**Art. 68** - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**Parágrafo único** - A ADMINISTRADORA deve enviar correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação de forma expressa, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Art. 69** - Caso o Cotista não tenha comunicado à ADMINISTRADORA a atualização de seu endereço, seja para envio de correspondência por carta ou por meio eletrônico, a ADMINISTRADORA fica exonerada do dever de envio das informações previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 555, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado, devendo a ADMINISTRADORA manter a correspondência devolvida ou o registro eletrônico à disposição da fiscalização da CVM, enquanto o Cotista não proceder ao resgate total de suas Cotas.

### XXIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Art. 70** - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa à ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do FUNDO e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

**Art. 71** - Os ativos do FUNDO serão contabilizados da seguinte forma:

- I - títulos públicos integrantes da carteira do FUNDO serão avaliados a preço de mercado;
- II - títulos de renda fixa integrantes da carteira do FUNDO serão avaliados pelo valor de seu principal acrescido de remuneração "pro rata tempore", de acordo com as respectivas emissões e deduzidas eventuais provisões de crédito;
- III - os Imóveis, inclusive bens e direitos a eles relacionados, serão avaliados na data de sua aquisição e seus valores atualizados trimestralmente a preço de mercado, com vistas a refletir o seu valor real de mercado; e
- IV - ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do FUNDO serão avaliadas com base no critério previsto no item "iii" acima.

**Parágrafo Primeiro** - A avaliação e as atualizações dos valores dos Ativos referidos nos itens III e IV deste Artigo serão feitas por empresa contratada pela GESTORA IMOBILIÁRIA em nome do FUNDO, nos termos do art. 4º, parágrafo 7º, deste REGULAMENTO, mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

**Parágrafo Segundo** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá determinar a realização de nova atualização do valor de um ou mais Imóveis por empresa especializada externa com atuação no mercado há, no mínimo, 5 (cinco) anos e reconhecidamente atuante no segmento de avaliação de bens Imóveis. À vista de divergência com a atualização realizada inicialmente, a Assembleia Geral de Cotistas decidirá sobre o valor que irá prevalecer no âmbito do FUNDO.

### XXIV. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Art. 72** - São considerados eventos de liquidação do FUNDO:

- I. deliberação em Assembleia Geral de Cotistas da liquidação do FUNDO, na forma do art. 30, inciso IV, deste REGULAMENTO; ou



- II. liquidação extrajudicial ou descredenciamento da ADMINISTRADORA junto à CVM, com a conseqüente não assunção de suas funções por uma nova instituição, e/ou
- III. destituição sem justa causa ou renúncia da GESTORA, com a conseqüente não assunção de suas funções por uma nova instituição.

**Parágrafo Primeiro** - Após 90 (noventa) dias do início de atividades do Fundo, se mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido médio diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidado ou incorporado a outro fundo.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante nomeado pelo BACEN, sem prejuízo da convocação por parte da ADMINISTRADORA, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, do Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, para, mediante deliberação de Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas mais uma (i) eleger o substituto da ADMINISTRADORA; ou (ii) aprovar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** - Se a Assembleia Geral não eleger nova instituição administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a ADMINISTRADORA obrigada a arcar com os custos de remuneração da instituição administradora assim nomeada.

**Parágrafo Quarto** - O prazo de 30 (trinta) dias previsto no parágrafo acima poderá ser prorrogado, de modo justificado, pela ADMINISTRADORA, desde que o plano de liquidação tenha sido aprovado em assembleia de cotistas, nas seguintes hipóteses:

- I. liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo incompatível com o prazo de 30 (trinta) dias;
- II. existência de obrigações ou direitos de terceiros em relação ao Fundo, ainda não prescritos;
- III. existência de ações judiciais pendentes, em que o Fundo figure no polo ativo ou passivo; ou
- IV. decisões judiciais que impeçam o resgate da cota pelo seu respectivo titular.

**Parágrafo Quinto** - Na hipótese de descredenciamento da ADMINISTRADORA junto à CVM, a ADMINISTRADORA convocará, imediatamente, a Assembleia Geral para,

mediante deliberação de Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas mais uma em se tratando de primeira convocação para eleger o seu substituto ou aprovar a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Sexto** - Na hipótese de descredenciamento é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, a convocação da Assembleia Geral, caso a ADMINISTRADORA não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido Evento de Liquidação.

**Art. 73** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, será rateado entre os Cotistas o produto da apuração dos haveres, conforme o decidido pela Assembleia Geral dos Cotistas somente após deduzidas as despesas e encargos do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos na respectiva Assembleia Geral.

**Art. 74** - Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do **Fundo**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias: (a) termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do parecer do auditor.

## **XXV. DA TRIBUTAÇÃO**

**Art. 75** - Constituem tributos aplicáveis aos Cotistas do **FUNDO**:

**I - IOF/Títulos:** O IOF/Títulos, atualmente, é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação das cotas do **FUNDO**, limitado a um percentual do rendimento da operação em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Demais operações realizadas com cotas do **FUNDO**, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia; e

**II - Imposto de renda:** A tributação dos Cotistas do **FUNDO** pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii)



alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas, (b) o resgate de cotas, (c) a amortização de cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo FUNDO, nos casos expressamente previstos neste REGULAMENTO.

**Cotistas residentes no Brasil:** Os ganhos auferidos na cessão ou alienação e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

**Cotistas residentes no exterior:** Aos Cotistas do FUNDO residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº. 2689/00, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("País de Baixa ou Nula Tributação").

No caso de cotistas não residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do FUNDO, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO serão tributados a alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de cotistas residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do FUNDO e os rendimentos distribuídos pelo FUNDO serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

**III - IOF/Câmbio:** Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do FUNDO, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas relativos a investimentos no FUNDO estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o

percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**Art. 76 - São tributos aplicáveis ao FUNDO:**

**I - IOF/Títulos:** As aplicações realizadas pelo FUNDO estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento). Nos termos da Lei 8.668/1993, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo FUNDO são isentos do Imposto de Crédito, Câmbio e Seguro – IOF;

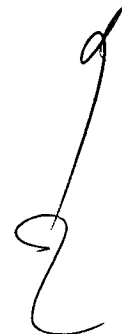
**II - Imposto de Renda:** Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável (salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e quotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado), os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto pago pela carteira do FUNDO poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo FUNDO, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas;

**III - ITBI - (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis)** devido nas aquisições de Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Por se tratar de imposto municipal, sua alíquota é variável;

**IV - IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano):** Nos termos da legislação municipal aplicável, o FUNDO é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel de sua propriedade; e,

**V - Laudêmio e Foro:** Serão ou não devidos conforme a situação do imóvel objeto da operação pretendida.

**Parágrafo Primeiro** – A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que: (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de julho e 31 de dezembro de cada ano, conforme disposto no Art. 29 deste REGULAMENTO e (b) 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 conforme disposto no Art. 9º, VI deste REGULAMENTO.



**Parágrafo Segundo** - É obrigação da ADMINISTRADORA e das GESTORAS, dentre suas competências, previstas neste REGULAMENTO, fazer cumprir as disposições dos itens "a" e "b" do parágrafo primeiro, acima.

**Art. 77** - O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste REGULAMENTO e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do FUNDO e ao FUNDO. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do FUNDO devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

#### XXVI. SOLUÇÃO DE CONFLITOS E FORO COMPETENTE

**Art. 78** - A ADMINISTRADORA, as GESTORAS e os Cotistas se obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o REGULAMENTO de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no REGULAMENTO do FUNDO e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis ou relacionada à constituição, operação, gestão e funcionamento do FUNDO e que não possam ser solucionadas amigavelmente pela ADMINISTRADORA, pelas GESTORAS ou pelos Cotistas dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos.

**Parágrafo Primeiro** - O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, devendo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear um árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear outro árbitro de sua confiança, sendo o terceiro árbitro, que presidirá os trabalhos, nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o terceiro árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

**Parágrafo Segundo** - O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A arbitragem será realizada com observância do regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo vigente à época da solução do litígio e será administrada pela referida Câmara de Arbitragem. Se, porventura, a Câmara de Arbitragem do Mercado impuser óbice à administração da arbitragem em questão, então a mesma será realizada e administrada de acordo com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. Adicionalmente, a arbitragem será desenvolvida na língua portuguesa e de acordo com a legislação brasileira.

**Parágrafo Terceiro** - Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do

respectivo árbitro que tiver (em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte num dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocadas a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

**Parágrafo Quarto** - Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

**Parágrafo Quinto** - Em face da presente cláusula compromissória toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o Parágrafo Sexto abaixo.

**Parágrafo Sexto** - Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este REGULAMENTO, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do FUNDO, não possa, por força de lei ser dirimida pela via arbitral, nos termos deste artigo, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser para quaisquer ações judiciais relativas ao FUNDO ou questões decorrentes deste REGULAMENTO, inclusive para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do art. 7º da Lei nº 9.307/1996.

## XXVII. EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

**Art. 79** - O FUNDO, em regra, participará das assembleias de emissores dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto e exercerá tal direito por meio da GESTORA FINANCEIRA. O direito de voto será exercido tendo em vista a defesa dos interesses dos Cotistas do FUNDO e o disposto na política de investimentos do FUNDO prevista neste REGULAMENTO.

**Parágrafo Primeiro** – A ADMINISTRADORA, sem prejuízo de suas atribuições e às expensas do FUNDO, outorgará à GESTORA FINANCEIRA, na pessoa de seus representantes legais, ou de procurador especialmente indicado pela GESTORA FINANCEIRA, os poderes necessários a regular a representação do FUNDO e ao exercício do direito de voto nas assembleias das companhias e/ou nas assembleias dos fundos de investimento.

**Parágrafo Segundo** – Na hipótese de comparecimento e de efetivo exercício do direito de voto, a GESTORA FINANCEIRA encaminharão à ADMINISTRADORA o material referente à respectiva assembleia geral, contendo a ordem do dia, cópia da ata da



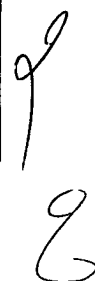
assembleia respectiva, o teor do voto proferido e eventual justificativa e o resultado da assembleia, que serão disponibilizados aos Cotistas no *website* da ADMINISTRADORA no endereço *www.planner.com.br*.

\* \* \* \*

g  
2

### Anexo I - Definições

“Administradora”	A Planner Corretora de Valores S.A. e tem suas atribuições e competências definidas no Capítulo III do Regulamento.
“Análise Preliminar Imobiliária”	Significa a análise a ser efetuada pelo Assessor Imobiliário, limitada a 12 (doze) por ano, de novas oportunidades de negócios eventualmente apresentadas ao Fundo por terceiros, a qual deverá contemplar a estimativa da faixa provável dos valores de locação, retorno inicial esperado para o referido ativo ( <i>cap rate</i> ) e valor de mercado aplicáveis.
“Assessor Imobiliário”	A ser contratado pela Administradora, a ser indicada pela Gestora Imobiliária, em nome do Fundo, tem suas atribuições e competências definidas no Capítulo XIII do Regulamento.
“Ativos”	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo quinto do art. 6º do Regulamento.
“BACEN”	Significa o Banco Central do Brasil.
“Contrato de Administração de Contratos de Locação”	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão dos contratos de locação e/ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo e empresa especializada.
“Contrato de Avaliação de Ativos Imobiliários”	Significa o contrato de prestação de serviço de avaliação de ativos imobiliários e ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo e empresa especializada.
“Contrato de Assessoria Imobiliária”	Significa o contrato de prestação de serviço de assessoria imobiliária a ser celebrado entre a Gestora Imobiliária, em nome do Fundo, e o Assessor Imobiliário.
“Contrato de Gestão Financeira”	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e a Gestora Financeira.
“Contrato de Gestão Imobiliária”	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e a Gestora Imobiliária.
“Cotas”	Significa as Cotas A e Cotas B em conjunto.
“Cotistas Qualificados”	Significa o cotista qualificado conforme o artigo 9º-B e 9-C da Instrução CVM 539/15.



“Critérios de Aquisição”:	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 9º, <i>caput</i> do Regulamento.
“Custodiante”	O BANCO BRADESCO S.A., na forma do art. 3º, parágrafo 5º do Regulamento.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Gestora” ou “Gestoras”	Significa a Gestora Imobiliária e a Gestora Financeira, quando tratadas em conjunto.
“Gestora Imobiliária”	A Vector Administração de Recursos Financeiros Ltda.
“Gestora Financeira”	A Queluz Gestão de Recursos Financeiros Ltda.
“Comitê de Supervisão”	Tem as atribuições e competências definidas no Capítulo XI do Regulamento.
“Empreendimentos Imobiliários Prontos”	Significa os Imóveis com “habite-se” na forma da legislação pertinente, quando do momento da aquisição direta e formal pelo Fundo.
“Estruturador”	Queluz Gestão de Ativos Ltda.
“Fundo”	Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário.
“Imóveis”	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 6º, <i>caput</i> do Regulamento, sendo certo que deverão possuir “habite-se” na forma da legislação pertinente, quando do momento da aquisição direta e formal pelo Fundo.
“Instrução CVM 400/03”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472/08”	Significa a Instrução da CVM, alterada pela Instrução CVM 571, de 25.11.2015, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário.
“Instrução CVM 539/15”	Significa a Instrução da CVM, com as alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 554/14, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações


	ao perfil do cliente.
"Instrução CVM 476/2009"	Significa a Instrução da CVM que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.
Macro - região Geográfica	Significa os seguintes locais: (a) na cidade de São Paulo: (i) Jardins, (ii) Marginal Pinheiros, (iii) Centro/Outros e (iv) Paulista; e (b) na cidade do Rio de Janeiro: (i) Centro, (ii) Botafogo, (iii) Flamengo, (iv) Barra da Tijuca, (v) Zona Sul e (vi) Outros.
Micro - região Geográfica	Significa os seguintes locais da cidade de São Paulo: (a) nos Jardins: (i) Alamedas, (ii) Faria Lima e (iii) Itaim; (b) na Marginal Pinheiros: (i) Chácara Santo Antonio, (ii) Berrini, (iii) Vila Olímpia, (iv) Cidade Jardim-Ceasa, (v) Morumbi e (vi) João Dias-Jurubatuba; (c) Centro/Outros: (i) Água Branca, (ii) Bela Vista, (iii) Angélica/Consolação, (iv) Perdizes/Pinheiros, (v) Zona Leste, (vi) Zona Norte, (vii) Paraíso-São Judas, (viii) Moema, (ix) Jabaquara, (x) Santo Amaro-Interlagos, (xi) Centro Novo e (xii) Centro Velho. Observação: a cidade do Rio de Janeiro não possui Micro-região Geográfica.
"País de Baixa ou Nula Tributação"	Tem o significado que é lhe atribuído no inciso II do art. 74 do Regulamento.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
"Período de Investimento"	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 7º, <i>caput</i> do Regulamento.
"Período de Desinvestimento"	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo terceiro do art. 7º do Regulamento.
"Regulamento"	Significa o Regulamento do Fundo.
"Reserva de Contingência"	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo terceiro do art. 29 do Regulamento.
"Suplemento"	Trata-se do anexo ao presente Regulamento e visa transmitir informações adicionais a respeito do Fundo e de sua oferta de cotas, permitindo ao investidor uma decisão fundamentada

	quanto à realização do investimento, anteriormente à subscrição de cotas, que passa a fazer parte do presente como Anexo II deste Regulamento.
"Taxa de Administração"	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 51, <i>caput</i> , do Regulamento.
"Taxa de Assessoria"	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo segundo do art. 45 do Regulamento.
"Taxa de Performance"	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 52, <i>caput</i> do Regulamento.

*29*

