



FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF Nº 00.329.598/0001-67

ATO ÚNICO DO ADMINISTRADOR DO SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.543.270/0001-89

Por este instrumento particular, **FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.543.270/0001-89 (“Fundo”), vem, neste ato, deliberar pela adequação do regulamento do Fundo (“Regulamento”) à legislação vigente, incluindo, mas não se limitando: **(a)** à Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“ICVM 539”), à Instrução CVM nº 555, publicada em 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“ICVM 555”), em substituição à Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 (“ICVM 409”), para alteração do público alvo do Fundo em consonância à ICVM 539; **(b)** à Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1585, de 31 de agosto de 2015, e à Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, de forma a apenas atualizar a numeração dos normativos; **(c)** a atualização do endereço da sede do Administrador, que passará a ser Rua Joaquim Floriano, 100, 15º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04534-000, e **(d)** a consolidação do Regulamento de acordo com as deliberações acima, o qual passará a vigorar a partir de 30 de junho de 2016.

Este Ato Único do Administrador com seu anexo deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 29 de junho de 2016.

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

REGULAMENTO
SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 16.543.270/0001-89

Artigo 1º - O **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este regulamento (“**Regulamento**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, podendo participar, na qualidade de Quotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelo Artigo 9º-B da Instrução CVM 539, 13 de novembro de 2013, conforme alterada, observado que: (i) as pessoas naturais e jurídicas deverão possuir investimento financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (ii) serão considerados investidores qualificados as sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados.

Parágrafo Único - O prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos, contados da data da primeira integralização de quotas.

OBJETO

Artigo 2º - O Fundo tem por objeto principal o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas denominadas, “**Sociedades Investidas**” e, isoladamente, “**Sociedade Investida**”), podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em direitos reais sobre imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes fi), po pelo Comitê de Investimentos (“**Comitê de Investimento**”).

ADMINISTRAÇÃO e GESTÃO

Artigo 3º - O Fundo é administrado por FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MIBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Joaquim Floriano, 100, 15º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme Ato Declaratório nº 8.575 de 06 de dezembro de 2005 (“**Administradora**”).

Artigo 4º - A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários a sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com

poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a política de investimento do Fundo e, enfim, praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, observadas (i) as limitações do Regulamento; (ii) as decisões das assembleias gerais de Quotistas; e (iii) a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços:

(i) distribuição de quotas;

(ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos Imobiliários para integrarem a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

(iv) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(v) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(vi) escrituração de cotas;

(vii) custódia de ativos financeiros;

(viii) auditoria independente; e

(ix) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Os poderes constantes deste artigo 4º são outorgados à Administradora pelos Quotistas do Fundo, outorga esta que é explicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo Quotista no boletim de subscrição de quotas que encaminhar à Administradora.

Parágrafo 4º - Observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, os serviços de custódia dos ativos financeiros, tesouraria e escrituração de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários do Fundo será realizada pela Custodiante, devidamente qualificada no Artigo 32 deste Regulamento (“**Custodiante**”).

Parágrafo 5º - A Administradora, a Gestora, a Custodiante e a Consultora de Investimentos deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir

com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Quotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 5° - Observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, a gestão da carteira do Fundo será realizada pela GENUS CAPITAL GROUP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.905, de 06 de novembro de 2008, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 245, 3º andar, Leblon, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 10.172.364/0001-02 (“**Gestora**”).

Parágrafo Único - São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

(i) gestão do portfólio das aplicações de renda fixa eventualmente realizadas pelo Fundo, em virtude da existência de disponibilidades financeiras não investidas nos ativos objeto do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;

(iii) fornecer à Administradora as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo;

(iv) sempre que houver a necessidade de aprovação prévia pela Administradora e/ou dos Quotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta, bem como sua expressa recomendação à Administradora e aos Quotistas; e

(v) informar a Administradora, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções.

CONSULTORA DE INVESTIMENTOS

Artigo 6° - O Fundo contará com os serviços de uma consultora de investimentos imobiliários, que será cumulativamente exercido pela GENUS CAPITAL GROUP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., acima qualificada (“**Consultora de Investimentos**”), que atuará em conjunto com a Administradora, prestando os seguintes serviços:

(i) assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;

(ii) planejamento e orientação à Administradora na negociação para a realização de novos investimentos pelo Fundo; e

(iii) recomendação de implementação de mecanismos do controle e acompanhamento dos

investimentos realizados pelo Fundo, visando o controle de riscos e dos ativos do Fundo.

Parágrafo 1º - A contratação de nova consultora, substituição ou destituição da Consultora de Investimentos será realizada exclusivamente pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A remuneração da Consultora de Investimentos constitui encargo do Fundo, estando incluída na taxa de administração do Fundo.

Parágrafo 3º - Os pareceres técnicos preparados pela Consultora de Investimentos ficarão à disposição dos Quotistas, na sede da Administradora.

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 7º - O Comitê de Investimento será composto por, no mínimo, 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros todos com direito a voto. Até 3 (três) membros do Comitê de Investimento serão indicados pela Gestora e até 2 (dois) membros serão indicados pela Assembleia de Quotistas. Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, tendo como funções básicas:

- (i) Observar estritamente a política de investimento, de composições e de diversificação da carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (ii) Avaliar as atividades da Administradora, Gestora e da Consultora de Investimentos, na prestação de serviços para o Fundo;
- (iii) Apreciar as oportunidades de investimento para o Fundo, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos;
- (iv) Supervisionar a “performance” do Fundo através dos relatórios da Consultora de Investimentos acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e
- (v) Aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação dos ativos nos quais o Fundo invista.

Parágrafo 1º - A execução das deliberações do Comitê de Investimento será sempre de responsabilidade da Administradora ou, por delegação, da Gestora.

Parágrafo 2º - O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação da Gestora ou de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com no mínimo 3 (três) dias de antecedência. Ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo 3º - As reuniões do Comitê de Investimento ocorrerão na sede da Gestora ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

Parágrafo 4º - Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimento através de

meios eletrônicos, como vídeo conferência, ou de teleconferência, ficando a Gestora encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

Parágrafo 5º - As reuniões do Comitê de Investimento poderão ocorrer somente com a presença da maioria dos membros do Comitê de Investimento. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimento deverão ser tomadas por maioria simples dos membros presentes.

Parágrafo 6º - Os votos divergentes dos membros do Comitê de Investimento deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do Comitê de Investimento.

Parágrafo 7º - O Comitê de Investimento será instalado na primeira Assembleia Geral que deverá ser convocada pelo Administrador em até 30 (trinta) dias do início de operações do Fundo.

Parágrafo 8º - Os membros do Comitê de Investimento não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no Comitê de Investimentos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 8º - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, com base em instruções da Gestora e informações da Consultora de Investimentos e relatórios elaborados pela Gestora com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme Anexo I deste Regulamento, caso aplicável, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao Quotista remuneração adequada para o investimento realizado com base no recebimento de remuneração advinda dos títulos que comporão o patrimônio do Fundo, ou da negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimento a ser seguida pela Gestora e pela Consultora de Investimentos consistirá na aplicação de recursos do Fundo nas Sociedades Investidas ou, ainda, em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários e ainda direitos reais sobre bens imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário.

Parágrafo 2º - Os projetos investidos, direta ou indiretamente, pelas Sociedades Investidas deverão estar localizados, preferencialmente, em áreas urbanas que tenham população compatível com o porte do empreendimento, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em uma única Sociedade Investida ou empreendimento.

(i) A aquisição de ações, quotas, debêntures ou valores mobiliários das Sociedades Investidas estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados direta, ou indiretamente via subcontratação, pela Gestora e pela Consultora de Investimentos, quais sejam:

(a) características do empreendimento e dos imóveis e da região na qual está situado;

(b) empresas e profissionais envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);

(c) histórico de resultados, se disponível;

(d) variáveis com influência ponderável nos resultados, especialmente os recebíveis imobiliários e custos de obras;

(e) viabilidade econômica e financeira do empreendimento; e

(f) os empreendimentos deverão ter a capacidade de geração de recebíveis elegíveis em volume superior a 1,33 vezes o volume de títulos, ações ou quotas a serem adquiridas pelo Fundo.

Parágrafo 3º - As matérias e operações cujas deliberações ou alterações dependam da anuência dos Quotistas, por meio de assembleia, estão enumeradas no artigo 24 deste Regulamento, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, independentemente de prévia autorização.

Parágrafo 4º - Observada a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como os “Critérios de Aquisição de Ativos”, constantes no Anexo I deste Regulamento, a Administradora, conforme instruções da Gestora, fica autorizada a negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os contratos e acordos celebrados com os responsáveis pelas Sociedades Investidas e/ou os demais ativos do Fundo devendo tais aquisições e alienações ser realizadas, sempre, de acordo com a legislação em vigor e condições de mercado demonstravelmente razoáveis e equitativas.

Parágrafo 5º - O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

Parágrafo 6º - A Administradora deverá disponibilizar aos Quotistas do Fundo, em sua sede, um laudo de avaliação para cada empreendimento imobiliário investido pelo Fundo, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente.

Parágrafo 7º - A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este artigo 8º, deverá ser aplicada em ativos e aplicações de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a critério da Gestora.

Parágrafo 8º - O objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Parágrafo 9º - Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam, e;

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 9° - O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1° - A data do encerramento do exercício social do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2° - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão as normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM, que deverá ser contratado pelo Administrador, sendo certo que a remuneração anual devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), hipótese em que a contratação do auditor independente deverá ser previamente aprovada através de Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo 3° - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4° - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da sua Administradora.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10 - O patrimônio do Fundo, visando atender ao objeto descrito no artigo 2°, observada a política de investimento e os critérios constantes do Anexo I deste Regulamento, poderá ser composto dos seguintes ativos: debêntures, ações, bônus de subscrição, quotas ou valores mobiliários emitidos pelas Sociedades Investidas, ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários e ainda direitos reais sobre bens imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário.

Parágrafo Único: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.genuscapital.com.br>.”

QUOTAS

Artigo 11 - As quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - Os serviços de controladoria e escrituração das quotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de Quotista.

Parágrafo 2º - Cada quota corresponde um voto nas assembleias gerais do Fundo.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), o Quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Parágrafo 4º - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle dos Quotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos Quotistas no edital de convocação de Assembleia Geral.

Artigo 12 - A propriedade das quotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Quotista em conta de depósito das quotas.

Artigo 13 - O titular de quotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis, empreendimentos imobiliários ou ativos das Sociedades Investidas; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Sociedades Investidas, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

EMISSAO DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 14 - O Fundo emitirá até 3.000.000 (três milhões) de quotas, ao valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, no montante de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Os valores de cada emissão futura serão estipulados pela Administradora, nos termos do Regulamento.

Parágrafo 1º - A primeira emissão de quotas terá o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), divididos em 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) quotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, observada a exigência de subscrição mínima de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou 100.000 (cem mil) quotas, como condição para o funcionamento do Fundo.

Parágrafo 2º - A primeira emissão de quotas do Fundo será feita na forma de esforços restritos, com base na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”). A aplicação mínima por investidor será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e os valores mobiliários somente poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado ou em bolsa de valores, nos termos da regulamentação vigente, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

Parágrafo 3º - Uma vez subscritas as quotas da primeira emissão e o Fundo esteja em funcionamento, a Administradora poderá efetuar tantas emissões quantas forem necessárias até o limite estabelecido no caput deste artigo 14, desde que previamente aprovado pelos Quotistas do Fundo, na forma do Artigo 24 deste Regulamento, e respeitado o exercício do direito de preferência dos Quotistas na proporção da quantidade de quotas que possuírem na data do início da distribuição de novas quotas. Para tanto, a Administradora convocará os Quotistas em Assembleia Geral, para que estes deliberem pela emissão de novas quotas. Os Quotistas do Fundo terão até o último dia útil do período de preferência definido na assembleia, para o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos Quotistas do Fundo no prazo estabelecido acima será considerada renúncia ao direito de preferência.

Parágrafo 4º - As quotas de cada emissão serão integralizadas à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento (i) em moeda corrente nacional e/ou (ii) em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Instrução CVM 472 e/ou (iii) participação em sociedades que se enquadrem à política de investimento, conforme previsto no boletim de subscrição, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento.

Parágrafo 5º - A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por empresa especializada, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da subscrição de cotas.

Parágrafo 6º - O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Consultora de Investimentos no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 7º - Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por empresa de avaliação diversa da Consultora de Investimentos. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, para avaliar se será considerada a média ponderada dos valores de avaliação obtidos nos dois laudos elaborados ou se será contratada uma terceira empresa de avaliação.

Parágrafo 8º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 9º - Nos termos do §2º do artigo 13 da Instrução CVM 472, a não subscrição da quantidade mínima de quotas na primeira distribuição de quotas do Fundo implicará na liquidação do Fundo e no rateio entre os subscritores dos recursos financeiros captados pelo Fundo, nas proporções das quotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os impostos incidentes.

Parágrafo 10 - As próximas emissões de quotas do Fundo poderão ser realizadas tanto nos termos da Instrução CVM nº 400/03 quanto na forma prevista na Instrução CVM nº 476.

Parágrafo 11 - Após a obtenção de autorização de funcionamento do Fundo junto a CVM, e

desde que subscritas e após decorrido o prazo 90 (noventa) dias, as quotas poderão ser negociadas em mercado secundário, de balcão organizado ou de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), observadas as regras pertinentes.

Artigo 15 - A oferta de quotas do Fundo se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das quotas.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e compromisso de subscrição, conforme o caso, que especificarão as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

Parágrafo 2º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do mês de Integralização das respectivas quotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no artigo 18 do Regulamento.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do Fundo.

Parágrafo 5º - Quando do seu ingresso no Fundo no mercado primário, cada Quotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, anexo ao boletim de Subscrição de quotas, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Quotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 16 – Não há restrições quanto ao limite de propriedade de quotas do Fundo por um único Quotista, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo 16.

Parágrafo Único - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 17 - Por proposta da Administradora, com aprovação da Assembleia, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 14, realizar novas emissões de quotas, mediante alteração do Regulamento e prévia autorização da CVM, com o propósito de participar de novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 18 – A Assembleia Geral ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a alínea (i) do artigo 24 do Regulamento, sem prejuízo das disposições abaixo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante o período de apuração;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - O Fundo deverá distribuir a seus Quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, deduzidos, se for o caso, os valores destinados à reserva de contingência ou demais reservas, consubstanciados em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; a serem pagos na forma do Regulamento, salvo o disposto no parágrafo 1º acima, com relação às reservas.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Quotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balancete previsto no parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 2º acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de quotas do Fundo que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação dos serviços de escrituração das quotas do Fundo.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 19 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

(ii) providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de matrícula dos imóveis porventura pertencentes ao Fundo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora para ofício de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(iii) prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a Administradora deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

(a) a manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, sem prejuízo dos poderes delegados à Custodiante no presente Regulamento;

(c) escrituração de quotas, sem prejuízo dos poderes delegados à Custodiante no presente Regulamento;

(d) custódia de ativos financeiros, sem prejuízo dos poderes delegados à Custodiante no presente Regulamento;

(e) auditoria independente; e

(f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados à Gestora no presente Regulamento.

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

(a) os registros dos Quotistas e de transferência de quotas;

(b) os livros de presença e atas das assembleias gerais;

(c) a documentação relativa aos empreendimentos imobiliários e às operações e patrimônio do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, da Consultora de Investimentos ou de outros profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à Gestora;

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

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto período de distribuição de quotas, 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 informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;

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

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

(xii) observar as disposições constantes no Regulamento e no prospecto (se houver), bem como as deliberações da assembleia geral;

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

(xiv) disponibilizar e manter à disposição dos Quotistas, em sua sede, no endereço mencionado no artigo 3º deste Regulamento, ou em seu endereço eletrônico:

(a) informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:

(a.1) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das quotas e a rentabilidade do período;
e

(a.2) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

(b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras, se houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;

(c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos Quotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, de cada ano:

(d.1) o balancete semestral; e

(d.2) o relatório da Administradora, observado o disposto na alínea (xiv) abaixo.

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

(e.1) as demonstrações financeiras;

(e.2) o relatório da Administradora, observado o disposto na alínea (xiv) abaixo; e

(e.3) o parecer do auditor independente.

(f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;

(xv) fazer constar nos relatórios da Administradora, no mínimo:

(a) 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;

(b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

(c.1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

(c.2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(c.3) 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, especificamente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

(d) relatório das obrigações contraídas no período;

(e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

(f) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres em cada exercício; e

(g) 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.

(xvi) enviar a cada Quotista via correspondência:

(a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

(b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito a que se refere o parágrafo 1º do Art. 11 deste Regulamento, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

(c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração do imposto de renda.

(xvii) remeter, na data de sua divulgação, à CVM, por meio do Sistema do Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao Fundo referidos nos incisos (xiii) e (xiv) deste artigo 18; e

(xviii) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no inciso (xvii) deste artigo 18, as atas, avisos, divulgações ou comunicações, incluindo bem como atos e fatos relevantes relativos ao Regulamento, devem ser feitas pela Administradora por meio de publicação na página da Administradora na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas (d) e (e) do inciso (iii) acima serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas (a), (b), (c) e (f) do inciso (iii) acima deverão estar inclusos no valor da taxa de administração.

Artigo 20 - É vedado à Administradora, à Gestora, à Custodiante e à Consultora de Investimentos Imobiliários praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuada apenas a possibilidade de venda a prazo de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

(iii) contrair ou efetuar empréstimos;

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

-
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
 - (vi) aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio Fundo;
 - (vii) vender à prestação as quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
 - (viii) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
 - (ix) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor, conforme definição no artigo 34 da Instrução CVM 472;
 - (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo caso o Fundo, em razão de política de investimento, passe a ter domínio direto sobre imóveis;
 - (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
 - (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
 - (xiii) realizar operações com derivativos; e
 - (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE DO FUNDO

Artigo 21- Observado o Parágrafo 1º deste artigo 21, pela prestação dos serviços de administração o Fundo pagará a quantia equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (“**Taxa de Administração**”).

Parágrafo 1º Será observado o valor mínimo mensal de R\$17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais), corrigido anualmente pela variação positiva do índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo 2º - A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo 3º - A Administradora, conforme o caso terá o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste artigo 21 durante todo o período em que exercer suas funções no

Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

Parágrafo 4º - A Taxa de Administração contempla os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas, gestão e consultoria de investimentos imobiliários. A Gestora, a Custodiante e a Consultora de Investimentos serão remuneradas nos termos dos contratos de prestação de serviços respectivos, celebrado com a Administradora, estando as referidas remunerações incluídas na Taxa de Administração. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

Artigo 22 - Adicionalmente, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a “Meta de Rentabilidade”, equivalente à atualização das quotas pelo IPCA acrescida de uma sobre taxa de 8% (oito por cento) ao ano (“**Taxa de Performance**”).

Parágrafo 1º - A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados e/ou a cada amortização de quotas.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de quotas.

Parágrafo 3º - O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas.

Parágrafo 4º - A data de atualização do IPCA será todo dia 15 (quinze) de cada mês, sendo certo que, para fins de apuração da Taxa de Performance será utilizado o número índice IPCA do segundo mês anterior à data da respectiva atualização. Caso no dia da apuração e/ou pagamento da Taxa de Performance, o número-índice oficial do mês indicado ainda não esteja disponível, será utilizada a última variação oficial disponível.

Parágrafo 5º - Não será devida nenhuma diferença ou compensação ao GESTOR ou aos Cotistas pela utilização do IPCA na forma do parágrafo acima.

SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 23 - A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de descredenciamento pela CVM, e de liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º - A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora,

esta deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela própria Administradora, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º - É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral nos termos dos Parágrafos 2º e 3º deste artigo, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia ou descredenciamento.

Parágrafo 5º - Caso (i) a Assembleia Geral de que tratam os parágrafos 2º, 3º e 4º deste artigo não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º - Nas hipóteses previstas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, a Administradora e a Gestora continuarão obrigadas a prestar o serviço de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo a Administradora, sem prejuízo do disposto no parágrafo 5º acima, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos, bem como na sucessão de outros bens e direitos como a participação nas Sociedades Investidas.

Parágrafo 7º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º - Caso a nova instituição administradora ou gestora, nomeada na Assembleia Geral de que tratam os parágrafos 2º, 3º, 4º, 5º e 7º deste artigo não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova administradora ou gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

Parágrafo 9º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora será observado o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 10º - No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no artigo 37, parágrafo 1º, inciso II e §§ 4º e 5º da instrução CVM 472.

ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 24 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e a escolha do seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) emissão de novas quotas, além do limite já estabelecido no Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as quotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- (viii) laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição do representante dos Quotistas;
- (x) eleição e destituição do representante dos Quotistas no Comitê de Investimentos;
- (xi) aumento das despesas e encargos de responsabilidade do Fundo;
- (xii) atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, incluindo aquisições de imóveis de parte relacionada do Fundo e da Administradora;
- (xiii) amortização das quotas do Fundo para redução de seu patrimônio.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral Ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) deste artigo 24 deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará na data 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via postal, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.

Parágrafo 4º - A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso (xii) deste artigo 24 deverá observar, cumulativamente, aos seguintes critérios: (i) o custo de aquisição do imóvel deve ser equivalente ao valor de mercado deste e condizente com os termos do laudo de avaliação elaborado para tal fim; e (ii) aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral nos termos do Regulamento.

Artigo 25 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Quotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Quotista, e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito do voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 4º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento as Instruções da CVM, sendo certo que a Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do §6º do Artigo 67 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555").

Parágrafo 5º - O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada Quotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da assembleia.

Artigo 26 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com a confirmação de recebimento ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Quotista para resposta no prazo a ser divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito do voto, inclusive o prazo para resposta.

Artigo 27 - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos

seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar relatório do nome e endereço, físico e eletrônico dos demais Quotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) deste artigo 27, ou ainda solicitar à Administradora que anexe o pedido de procuração à convocação feita por comunicação escrita.

Parágrafo 2º - Administradora, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior pode:

- (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Quotistas ao Quotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) mandar, em nome do Quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O Quotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste artigo 27 deverá informar à Administradora do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - A Administradora pode cobrar do Quotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º deste artigo 27 os custos de emissão da referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso (i) deste artigo 27, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio de pedido de procuração pela Administradora, em nome de Quotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso (ii), deste artigo 27, serão arcados pela Administradora.

Artigo 28 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) a Administradora ou a Gestora do Fundo;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 2º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) acima, ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especialmente a Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 3º - Dependerão de aprovação dos Quotistas que representem metade, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações das matérias previstas nos incisos (ii), (v) e (viii) do artigo 24 do Regulamento, observado o disposto no parágrafo 4º do mesmo artigo 24, bem como os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, conforme definição constante da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º - As demais matérias pertinentes ao Fundo dependerão de aprovação dos Quotistas que representem a maioria de quotas dos presentes, cabendo a cada quota 1 (um) voto, representados por procurador, ou, ainda, que se manifestaram por meio de comunicação escrita ou correio eletrônico (e-mail).

LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Artigo 29 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º - As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com o regulamento pertinente, bem como quanto a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento a CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(ii) demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

(iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 555, conforme aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção das Quotas detidas por cada titular sobre o valor total das Quotas em circulação a época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 6º - No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Quotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Quotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Quotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim as regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º - Caso os titulares das Quotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelos Quotistas que detenha o maior número de quotas em circulação, exceto Quotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de quotas.

Parágrafo 8º - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Quotistas que conte com a presença da totalidade dos Quotistas.

Parágrafo 9º - O Custodiante fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 6º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Quotistas. Expirado este prazo, o Custodiante, juntamente com a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 30 – A Assembleia Geral do Fundo poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

(i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica, Quotista do Fundo ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Quotista;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, na Consultora de Investimentos,

no controlador da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido, direta ou indiretamente, pela Sociedade Investida que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 31 - Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) remuneração da Administradora e da Consultora de Investimentos;
- (ii) remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- (iii) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iv) as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (v) as despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos Quotistas;
- (vi) gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (viii) as comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários, caso componham seu patrimônio;
- (ix) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- (x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (xi) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleia Geral;

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

(xiii) despesas com laudo de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar o custo de aquisição destes, caso venha ser política do Fundo a aquisição de imóveis; e

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Quotista, se for o caso.

Parágrafo 1º - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste artigo 31, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a sua sucessora, da propriedade fiduciária de empreendimentos imobiliários ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ela a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 2º - A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CUSTÓDIA

Artigo 32 - O serviço de custódia será prestado pelo BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.155, 1º e 2º andares, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.820.817/0001-09, devidamente credenciada para essa função pela CVM.

FATORES DE RISCO

Artigo 33 - Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus Quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

Riscos Relacionados à Oferta

Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referentes à Oferta

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à primeira Emissão deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do parágrafo 2º do artigo 13 da instrução CVM 472.

Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas referentes à Emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos Relacionados ao Fundo e aos investimentos do Fundo

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, com apenas dois projetos selecionados para investimento inicialmente, tendo ainda que selecionar outros projetos para investir, podendo, portanto, não encontrar companhias com empreendimentos atrativos dentro

do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, conforme instrução da Gestora, sem prévia anuência dos Quotistas, investir em outros projetos para o patrimônio do Fundo.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliários podem encontrar 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 quotas, os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de quotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único Quotista.

Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das quotas, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

Risco Relativo à Rentabilidade do Empreendimento

O investimento em quotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.

Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Quotistas terão seu horizonte original do investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Quotista. Os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

Risco Propriedade de Quota Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas de fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários ou ativos integrantes das Sociedades Investidas. Os direitos dos Quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de títulos emitidos pelas Sociedades Investidas que atuam, diretamente ou por meio de participação em outras empresas, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e para a aquisição de demais ativos permitidos, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de emissões, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de quotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa investir em outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o Fundo irá adquirir títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

Tendo em vista que a administração dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo será realizada por empresas especializadas e pelas Sociedades Investidas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas e da gestão das Sociedades Investidas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas as melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos ou que seja promovida uma alteração societária nas Sociedades Investidas, de forma a regularizar sua gestão.

Risco de Crédito

Os Quotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nas Sociedades Investidas e demais ativos permitidos, a título de juros, amortização e participação nos resultados. Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

Risco de Sinistro

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

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizáveis, parcial ou integralmente, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

Risco de Mercado

Os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, a capacidade da Sociedade Investida assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Sociedade Investida em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus Quotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

Risco Inerente nos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Sociedade Investida em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Risco Tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolvendo, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam 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, podendo impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2009 foi negativa, com deflação de 1,71%, em 2010 de 11,32%, em 2011 passou para 5,09% e em 2012 foi de 7,81%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em quotas de fundo de investimento imobiliário pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função reguladora a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente nos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das quotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico

e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as quotas do Fundo em questão.

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Quotistas.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Quotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de fundos de investimentos no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das quotas do Fundo, bem como as condições para distribuição e de rendimentos e para resgate das quotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Artigo 34 - Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

(i) **Tributação do Fundo.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras, caso em que estão sujeitas as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos do capital. De acordo com a Lei nº 12.024, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Quotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso (iii), do artigo 3º, da Lei nº 11.033. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Quotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das quotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumprе ressaltar que, do acordo com o inciso (ii), do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

Havendo alienação de quotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução Normativa RFB nº 1585/2015”):

(a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e

(b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, bem como do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, do 9 de maio do 2005, e posteriores alterações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

(iii) **Tributação do IOF/Títulos.** Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso do resgate, cessão ou repactuação das quotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

(iv) **Tributação do IOF/Câmbio.** O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no país para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 6%

(seis por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

(v) **Tributação dos Quotistas Residentes e Domiciliados no Exterior.** Aos Quotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Quotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Quotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda – exceção aos rendimentos auferidos em operação conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Quotas e o ganho de capital da alienação das Quotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Quotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Por sua vez, os Quotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Quotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também a alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Parágrafo Primeiro - O presente artigo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas quotas. Alguns titulares de Quotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese a obrigação da Administradora de comunicar os Quotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Quotistas, os Quotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Artigo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Quotista do Fundo.

Parágrafo Segundo - O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente, hipótese em que serão adotadas pelo Administrador as providências previstas no Artigo 41, IV, Parágrafos 1º e 2º da Instrução CVM 472.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35 - Os documentos relativos ao Fundo e de interesse dos Quotistas estarão disponíveis para consulta nos endereços físico e eletrônico da Administradora (www.focodtvm.com.br), bem como poderão ser consultados por meio da página na rede mundial de computadores da CVM (www.cvm.gov.br) e da BM&FBovespa (www.bmfbovespa.com.br). Informações e documentos complementares sobre o Fundo poderão ser obtidos junto a Administradora, ou a CVM nos seguintes endereços:

(i) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares – Centro

20050-901 - Rio de Janeiro - RJ – Brasil

Telefone: +55 (21) 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares – Centro

01333-010 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone: +55 (11) 2146-2000

(ii) Instituição Administradora

FOCO Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Joaquim Floriano, 100, 15º andar, Itaim Bibi

CEP: 04534-000, São Paulo, SP

Telefone: +55 11 3113-0060

A/C: Fernando Vitor de Oliveira

(iii) Gestora

Genus Capital Group Gestão de Recursos Ltda.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 245, 3º andar

22440-032 - Leblon - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: +55 (21) 3550-1630

A/C: Alexandre Klabin

(iv) Consultor de Investimentos Imobiliários

Genus Capital Group Gestão de Recursos Ltda.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 245, 3º andar

22440-032 - Leblon - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: +55 (21) 3550-1630

A/C: Paulo Correa

Artigo 36 - Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

São Paulo, 30 de junho de 2016.

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I
AO
REGULAMENTO DO SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, com base em instruções da Gestora e informações da Consultora de Investimentos, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao Quotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda do investimento nas Sociedades Investidas.

Os empreendimentos deverão, preferencialmente, estar localizados em áreas urbanas que apresentem demanda por unidades imobiliárias e tenham população compatível com o porte da atividade prevista para o imóvel, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em um único empreendimento.

O investimento nas Sociedades Investidas pelo Fundo estará condicionado ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- (i) A Sociedade Investida ou a sociedade em que esta houver investido deverá ter a propriedade do terreno para desenvolvimento do empreendimento imobiliário;
- (ii) O investimento máximo do Fundo está limitado a 75% do valor presente líquido dos recebíveis futuros decorrentes das vendas das unidades imobiliárias;
- (iii) O valor presente líquido dos recebíveis será calculado a partir do valor nominal dos recebíveis futuros, sem indexação, deduzidos os impostos incidentes sobre as receitas e a taxa de administração do crédito, descontado a taxa estimada para retorno do capital Investido;
- (iv) A taxa de rentabilidade mínima requerida para os investimentos do Fundo é de IPCA + 8% (oito por cento) ao ano, devendo ser adotada essa taxa ou uma taxa maior para o cálculo do valor presente dos recebíveis e dos títulos emitidos pela Sociedade Investida para aquisição pelo Fundo;
- (v) A partir do investimento do Fundo na Sociedade Investida, os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade;
- (vi) A partir do investimento do Fundo na Sociedade Investida e uma vez sejam constituídos os recebíveis imobiliários deverá ser contratada a administração dos recebíveis imobiliários com empresa independente, visando assegurar a sua cobrança através da conta vinculada, além de evitar situações de conflito de interesses da investida com o Fundo.