

---

**REGULAMENTO DO  
OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**

---

## ÍNDICE

DO FUNDO .....	3
PÚBLICO ALVO E DO PERFIL DO FUNDO .....	3
OBJETO.....	4
ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO .....	4
CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS .....	7
COMITÊ DE INVESTIMENTOS .....	8
POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	10
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	13
PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	14
COTAS.....	15
EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO .....	15
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	19
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA .....	20
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO.....	25
SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA.....	25
ASSEMBLEIA GERAL .....	27
LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO.....	32
REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	34
DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	36
CUSTÓDIA .....	38
FATORES DE RISCO .....	39
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO .....	45
DISPOSIÇÕES FINAIS .....	48
ANEXO I.....	50

**REGULAMENTO DO OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF nº 19.107.604/0001-60

**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“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 CVM 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 cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento.

**Parágrafo Único** - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

**PÚBLICO ALVO E DO PERFIL DO FUNDO**

**Art. 2º** - O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 9º, “b” da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior (“Investidores Qualificados”).

**Parágrafo Único** – A qualidade de investidor qualificado será verificada (a) no ato da subscrição pela Administradora; e (ii) na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.

**Art. 3º** - Nos termos do Art. 55 da Instrução CVM 472, por ser um fundo destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo poderá:

- (i) admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- (ii) dispensar a elaboração de prospecto;
- (iii) dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- (iv) dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, desde que a assembleia geral de cotistas aprove o valor atribuído ao bem ou

direito; e

- (v) prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único** – Conforme classificação da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA, este é um FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa.

## OBJETO

**Art. 4º** - O **Fundo** tem por objeto o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou ainda cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, além de loteamentos, residenciais, comerciais ou industriais, destinados à venda (“Companhias Investidas” e, isoladamente, “Companhia Investida”), localizados em todo o território nacional, participando do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos (“Comitê de Investimentos”).

**Parágrafo Único** – Os investimentos do Fundo serão realizados em ativos e projetos desenvolvidos, estruturados e/ou investidos pela **BRA – Empreendimentos e Participações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.578.812/0001-47, com sede na Av. Higienópolis, nº 70, 10ª andar, sala 102-B, na Cidade de Londrina, Estado do Paraná (“Empreendedora”) ou por sociedade a ela coligada ou por ela controlada, sem prejuízo do estrito cumprimento pela Administradora e pela Consultora de Investimentos Imobiliários da Política de Investimentos e dos Critérios de Elegibilidade de Ativos.

## ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

**Art. 5º** - O Fundo é administrado por **BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“BRB DTVM”), instituição financeira, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), com registro na CVM para o exercício profissional de administração de carteiras sob o n.º 1.399, com sede em Brasília - DF, na SBS Quadra 01 Bloco E Edifício Brasília, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.850.686/0001-69 (“Administradora”).

**Art. 6º** - A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à 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, representar o Fundo em juízo ou fora dele, bem como solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; 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 cotistas; e (iii) a legislação em vigor.

**Parágrafo 1º** - Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, as expensas do Fundo, nos termos do Art. 31, da Instrução CVM 472 os seguintes serviços:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiá-la e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários para integrar a carteira do Fundo; e
- (iii) formador de mercado para as cotas do Fundo.

**Parágrafo 2º** - Os serviços a que se refere este Art. 6º podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 3º** - 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 4º** - Os poderes constantes deste Art. 6º são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará explicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição de cotas que encaminhar à Administradora.

**Parágrafo 5º** - A Administradora, a Gestora da carteira do Fundo e a Consultora de Investimentos Imobiliários 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 cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

**Parágrafo 6º** - Os serviços de formador de mercado poderão ser prestados por pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação vigente.

**Parágrafo 7º** - É vedado à Administradora, à Gestora e à Consultora de Investimentos Imobiliários o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação

de partes relacionadas à Administradora, à Gestora e à Consultora de Investimentos Imobiliários para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 7º** - Observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, a gestão da carteira do Fundo será realizada por **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, situada à Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.600 – conj. 51, Itaim Bibi, CEP: 04543-011, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o número 11.916.849/0001-26 (“Gestora”), credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.

**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 cotistas 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 Administração e aos cotistas;
- (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;
- (vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição; e
- (vii) participar de todas as assembleias gerais dos emissores de títulos e valores mobiliários que confirmam direito de voto ao Fundo, observada sua Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais.

## CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

**Art. 8º** – O Fundo contará com os serviços da Consultora de Investimentos Imobiliários, **PK CONSULTORIA, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34, com sede na Rua Bastos Pereira, nº 411 – parte – Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.507-011 (“Consultora de Investimentos Imobiliários”), que atuará em conjunto com a Administradora e a Gestora, prestando os seguintes serviços:

- (i) assessoria à Administradora e/ou à Gestora 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;
- (iii) recomendação de implementação de mecanismos de controle e acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo, visando o controle de riscos e dos ativos do Fundo.
- (iv) negociar, em nome do Fundo, os acordos de acionistas e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo, observando as diretrizes previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos, devendo sempre anuir nos contratos a serem firmados pela Administradora;
- (v) contratar serviços especializados de consultoria para seus trabalhos, quando julgar necessário, podendo firmar os respectivos contratos, observando os limites estabelecidos neste Regulamento;
- (vi) participar das assembleias gerais e especiais de acionistas das Companhias Investidas, tanto das ordinárias quanto das extraordinárias, sempre visando ao cumprimento dos objetivos do Fundo, e atuar junto aos demais acionistas, de forma a que apoiem o Fundo na votação das matérias que serão deliberadas, dando conhecimento ao Comitê de Investimentos;
- (vii) proteger e promover os interesses do Fundo junto às Companhias Investidas;
- (viii) fornecer aos cotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento elaborados, que fundamentem as decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos,

incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões, comunicando à Administradora a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização;

- (ix) se houver, fornecer aos cotistas que assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento, comunicando à Administradora a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, e encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto neste Regulamento;
- (x) fornecer à Administradora, no prazo por ela solicitado, as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo mencionado neste Regulamento;
- (xi) comunicar à Administradora, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, as decisões do Comitê de Investimentos;
- (xii) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem, as atas do Comitê de Investimentos;

**Parágrafo 1º** - A contratação, substituição ou destituição da Consultora de Investimentos Imobiliários será realizada exclusivamente pela assembleia geral.

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

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

## COMITÊ DE INVESTIMENTOS

**Art. 9º** - O Comitê de Investimentos será composto por, no mínimo, 3 (três) e no máximo 7 (sete) membros, pessoas físicas ou jurídicas. Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados pela Administradora (1), este sem direito a voto, pela Gestora (1), pela Consultora de Investimentos Imobiliários (1), e pela Assembleia de cotistas (4). Para cada membro pessoa física indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. Para membros pessoas jurídicas não haverá necessidade de indicação de suplente. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, tendo os membros como funções básicas:



- (i) Observar estritamente a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.
- (ii) Avaliar as atividades da Administradora, Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários, 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 Imobiliários acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira do Fundo.
- (v) Aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação de ativos nos quais o Fundo invista.

**Parágrafo 1º** - A execução das deliberações do Comitê de Investimentos será sempre de responsabilidade da Administradora ou, por delegação, da Consultora de Investimentos Imobiliários.

**Parágrafo 2º** - O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação 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 Investimentos.

**Parágrafo 3º** - As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrerão na sede da Gestora, da Administradora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

**Parágrafo 4º** - Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimentos através de meios eletrônicos como áudio ou vídeo conferência, ficando a Consultora de Investimentos Imobiliários encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

**Parágrafo 5º** - As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ocorrer somente com a presença de pelo menos 2/3 dos membros do Comitê de Investimentos. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes, sendo que, em casos de empate, o Comitê de Investimentos deverá deliberar pela não aprovação da(s) matéria(s).

**Parágrafo 6º** - Os votos divergentes dos membros do Comitê de Investimentos deverão ser

apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do Comitê de Investimentos, sendo admitido o envio destes através de correio eletrônico (e-mail), em conformidade com o previsto no parágrafo 4º acima.

**Parágrafo 7º** - O Comitê de Investimentos será instalado pela Administradora ou pela Consultora de Investimentos Imobiliários em até 30 (trinta) dias do início de operações do Fundo.

**Parágrafo 8º** - Os representantes dos cotistas serão eleitos na primeira assembleia geral que ocorrer após o encerramento da captação de recursos pelo Fundo e terão direito a veto em relação a qualquer investimento do Fundo submetido ao Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 9º** - Os membros do Comitê de Investimentos não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 10** – As deliberações do Comitê de Investimentos não eximem a Consultora de Investimentos Imobiliários e a Gestora do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 11** – Somente poderão ser eleitos membros para o Comitê de Investimentos, independente de quem venha a indicá-los, aqueles que preencherem os seguintes requisitos:

- (a) possuir graduação superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (b) possuir, no mínimo, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber no Setor Alvo;
- (c) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (d) assinar termos de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos das alíneas “a” a “c” do presente Parágrafo 11;
- (e) assinar: (i) termos de confidencialidade e (ii) termo obrigando a declarar aos demais membros do Comitê de Investimentos sempre que estiver em situações de Conflito de Interesses, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

**Parágrafo 12** - No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos

relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas pelas alíneas (a), (b) e (c) do Parágrafo 11. Em qualquer hipótese, o membro pessoa jurídica será responsável pelos atos praticados pela(s) pessoa(s) física(s) que o representar(em), inclusive em relação às obrigações previstas na alínea (e) do Parágrafo 11.

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Art. 10** - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora nos termos do Art. 4º acima, com base em recomendações da Consultora de Investimentos Imobiliários e de relatórios com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme Anexo I, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao cotista remuneração adequada para o investimento realizado, com base no ganho de capital percebido através do recebimento de remuneração advinda dos investimentos diretos e dos títulos que comporão o patrimônio do Fundo, ou, ainda, da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

**Parágrafo 1º** - A política de investimento a ser adotada pela Administradora e pela Consultora de Investimentos Imobiliários consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição de debêntures, ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico (“SPE’s”) para atuação no desenvolvimento de empreendimentos residências, comerciais ou mistos ou loteamentos residenciais, comerciais ou industriais.

**Parágrafo 2º** - Os projetos investidos pelas SPE’s deverão estar localizados 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 SPE ou empreendimento.

- (i) A aquisição de ações, cotas ou debêntures emitidas pelas SPE’s estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados diretamente pela Administradora e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, quais sejam:
  - (a) avaliação das características do empreendimento, dos imóveis e da região na qual está situado;
  - (b) avaliação dos agentes envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);
  - (c) análise do histórico de resultados da Empreendedora (incorporador), se for o caso;
  - (d) análise das variáveis que influenciam nos resultados, especialmente condições de venda, recebíveis imobiliários e custos de obras; e
  - (e) análise da viabilidade econômica e financeira do empreendimento.
  
- (ii) Os empreendimentos ou as SPE’s deverão apresentar garantias ou ativos em volume

superior ao volume de títulos, ações ou cotas a serem adquiridas pelo Fundo;

- (iii) Os empreendimentos imobiliários deverão apresentar situação regular, conforme o seu estágio de desenvolvimento, apresentando a documentação correspondente, conforme requisitos definidos pela Consultora de Investimentos Imobiliários e aprovados pelo Comitê de Investimentos, quando da aquisição pelo Fundo das ações, cotas ou debêntures emitidas pela SPE.

**Parágrafo 3º** - As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos cotistas, por meio de assembleia, estão enumeradas no Art. 25 do Regulamento, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, independentemente de prévia autorização.

**Parágrafo 4º** - A Administradora poderá praticar, diretamente ou representada, por meio de instrumento de mandato com poderes específicos, pela Consultora de Investimentos Imobiliários, entre outros, os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os contratos e acordos celebrados com os responsáveis pelas SPE's das quais o Fundo tenha adquirido ações, cotas ou debêntures, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como aos "Critérios de Aquisição de Ativos", constantes no Anexo I deste Regulamento.

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

**Parágrafo 6º** - A Administradora disponibilizará aos cotistas do Fundo, em sua sede, um laudo de avaliação para cada empreendimento imobiliário desenvolvido pelas SPE's investidas pelo Fundo, o qual deverá ser providenciado pela Consultora de Investimentos Imobiliários e ser elaborado por uma empresa especializada e independente.

**Parágrafo 7º** - Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de julho de 2016, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este Art. 10º, deverá ser aplicada pela Gestora, a critério da Administradora, em ativos e aplicações de renda fixa de emissão do BRB Banco de Brasília, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, ou em Fundos de Investimento da Administradora BRB DTVM, cujo regulamento permita apenas aplicações em títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, excluídos os fundos de investimentos em cotas (FICs).

**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 E POLÍTICA DE CONTABILIZAÇÃO E APROPRIAÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 11** - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Parágrafo 1º** - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 30 de junho de cada ano.

**Parágrafo 2º** - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

**Parágrafo 3º** - 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 4º** - O Fundo aplicará os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, avaliadas e contabilizadas, no mínimo, em bases mensais, conforme os seguintes critérios:

- (i) os investimentos serão atualizados pelo seu valor justo;
- (ii) na apuração do valor justo dos investimentos em sociedades de propósito específico para investimento em projetos de desenvolvimento imobiliário, será adotado o modelo de projeção de fluxo de caixa descontado baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos dos contratos de investimento ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de compra e venda dos imóveis e custos de construção na mesma

localização e condição dos empreendimentos investidos, devendo ser usadas taxas de desconto que reflitam as condições atuais do mercado, inclusive quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa;

- (iii) se houver indícios de que o valor do investimento não será retornado conforme as condições estabelecidas nos contratos de investimento, o valor do ativo imobiliário deverá ser ajustado até o valor realizável líquido; e
- (iv) semestral ou anualmente, conforme o estágio de desenvolvimento dos empreendimentos investidos, a critério da Consultora de Investimentos Imobiliários, deverá ser realizada a avaliação dos investimentos por empresa independente especializada, contratada às expensas das SPEs investidas, cujo laudo deverá ser apresentado para validação pela Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo e pelo auditor independente contratado do Fundo.

**Parágrafo 5º** - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da sua Administradora.

**Parágrafo 6º** - Considerar-se-á “dia útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

## **PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 12** - O Patrimônio do Fundo, visando atender ao Objeto descrito no Art. 4º, observada a Política de Investimento e os Critérios de Elegibilidade constantes do Anexo I deste Regulamento, poderá ser composto dos seguintes ativos:

- (i) debêntures, ações ou cotas emitidas por Sociedades de Propósito Específico para atuação no desenvolvimento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários; e
- (ii) outros ativos elegíveis, de acordo com as disposições do Art. 45 da Instrução CVM 472, enquanto não investidos nos Ativos Alvo.

**Parágrafo 1º** – As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicadas em cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

**Parágrafo 2º** - A Administradora, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma

físico-financeiro.

**Parágrafo 3º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12, da Instrução CVM 472.

## COTAS

**Art. 13** - As cotas 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, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora ou por instituição especializada contratada pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

**Parágrafo 2º** - A cada cota corresponde um voto nas assembleias gerais do Fundo.

**Parágrafo 3º** - De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668 e no Art. 9º da Instrução CVM 472 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

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

**Art. 14** - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista em conta de depósito das cotas.

**Art. 15** - O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das SPE's investidas pelo Fundo; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas SPE's investidas pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

## EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO



**Art. 16** - O Fundo emitirá até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, ao valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, no montante de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Os valores de cada emissão serão estipulados pela Administradora, nos termos do Regulamento.

**Parágrafo 1º** - A 1ª (primeira) emissão de cotas terá o montante de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, observada a exigência de subscrição de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou 200.000 (duzentas mil cotas) como condição para a constituição do Fundo, devendo o saldo não colocado ser cancelado pela Administradora no caso da subscrição parcial da oferta.

**Parágrafo 2º** - As novas emissões de cotas do Fundo serão feitas na forma do que dispõe o Art. 10 da Instrução CVM 472 e destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados. Os valores mobiliários registrados em bolsa de valores, nos termos da regulamentação vigente, serão negociados exclusivamente entre Investidores Qualificados.

**Parágrafo 3º** - Uma vez subscritas as cotas da 1ª (primeira) emissão e constituído o Fundo, a Administradora poderá, mediante ato unilateral e a seu exclusivo critério, efetuar tantas emissões quantas forem necessárias até o limite estabelecido no *caput* deste Art. 16, sem a necessidade de alteração do Regulamento e respeitado o exercício do direito de preferência dos cotistas na proporção da quantidade de cotas que possuem na data do início da distribuição de novas cotas. Para tanto, a Administradora informará, por meio de correspondência nos termos do Regulamento, os cotistas do Fundo sobre a oferta de novas cotas, para que estes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de tal correspondência, possam comunicar à Administradora por carta registrada com aviso de recebimento sobre o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos cotistas do Fundo por carta registrada com aviso de recebimento no prazo estabelecido será considerada renúncia ao direito de preferência. O direito de preferência aqui previsto não poderá ser negociado.

**Parágrafo 4º** - Observado o disposto no Parágrafo 14 deste artigo, as cotas da 1ª emissão serão subscritas e integralizadas em até 7 (sete) dias contados da respectiva chamada de capital realizada pela Administradora, em moeda corrente nacional, em bens ou direitos cujo valor atribuído tenha sido devidamente aprovado pela assembleia geral de cotistas, sendo a aplicação inicial mínima, exclusivamente para fins de subscrição de cotas realizadas no mercado primário, correspondente a 10.000 (dez mil) cotas não sendo admitidas cotas fracionárias.

**Parágrafo 5º** - A integralização em bens e direitos deve ser feita em até 20 (vinte) dias contados da aprovação de que trata o item (ix) do Art. 25 abaixo.

**Parágrafo 6º** - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas de cada emissão será de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da primeira subscrição, sendo certo que a Administradora poderá estabelecer prazo inferior para a subscrição.



**Parágrafo 7º** – Os cotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo Indexador, *pro rata temporis*, e de uma multa diária de 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo.

**Parágrafo 8º** - Observado o disposto no parágrafo anterior, não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

**Parágrafo 9º** - Nos termos dos §§2º e 3º do Art. 13 da Instrução CVM 472, a não subscrição da quantidade mínima de cotas na primeira distribuição de cotas do Fundo implicará na liquidação do Fundo e no rateio entre os subscritores dos recursos financeiros captados pelo Fundo, nas proporções das cotas 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 cotas do Fundo deverão ser realizadas nos termos do Art. 10 da Instrução CVM 472, destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados

**Parágrafo 11** - As cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**Parágrafo 12** - Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário em mercado organizado administrado pela B3. O registro do Fundo para negociação secundária será feito pela Administradora em data anterior ao início de negociações de cotas.

**Parágrafo 13** - As cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM.

**Parágrafo 14** – Com exceção das cotas da 1ª emissão, que serão integralizadas em até 7 (sete) dias contados da respectiva chamada de capital realizada pela Administradora, as cotas das demais emissões, se houver, deverão ser subscritas e integralizadas à vista ou conforme chamadas de capital feitas pela Administradora, observadas as necessidades de investimentos do Fundo.

**Art. 17** - As ofertas de cotas do Fundo se darão 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 cotas.

**Parágrafo 1º** - As subscrições serão feitas mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora.

**Parágrafo 2º** - Somente as cotas 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 cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

**Parágrafo 3º** - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que tiverem integralizado suas cotas no Fundo, sendo tal resultado sempre calculado na medida das cotas já devidamente integralizadas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Art. 20 do Regulamento.

**Parágrafo 4º** - A partir da segunda emissão de cotas do Fundo será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas, a ser definida pela Administradora como um percentual dos valores integralizados, com base nas despesas específicas de cada oferta, e que incluirá, até o atingimento do patrimônio autorizado, conforme o Art. 16 deste Regulamento, a comissão de estruturação do Fundo, no valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do valor do Patrimônio do Fundo, a ser pago à Consultora de Investimentos Imobiliários, na mesma proporção da integralização de cotas no Fundo, a partir de cada encerramento de ofertas públicas de cotas.

**Parágrafo 5º** - O registro das ofertas públicas de distribuição de cotas seguirá o procedimento previsto no Art. 10 da Instrução CVM 472 (exclusivamente para Investidores Qualificados).

**Parágrafo 6º** - Quando do ingresso no Fundo, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, anexo ao boletim de subscrição de cotas, 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 cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

**Parágrafo 7º** - O Fundo pagará à instituição distribuidora de cotas de cada emissão, conforme contrato de distribuição a ser firmado com o Fundo, o percentual de até 1,50% dos valores efetivamente captados, na mesma proporção da sua integralização no Fundo, cabendo à instituição distribuidora remunerar eventuais prestadores de serviço contratados.

**Art. 18** - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, salvo o disposto no Parágrafo Único deste Art. 18.

**Parágrafo Único** - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, Regulamento registrado sob o nº 930816, em 27/12/2017, no 1º Ofício de Brasília/DF

bem como do Art. 15, inciso XIX da Instrução CVM 472, o percentual máximo do total das cotas 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).

**Art. 19** - Por proposta da Administradora, com aprovação da assembleia geral, poderá o Fundo, atingido o limite previsto no Art. 16, *caput*, realizar novas emissões de cotas, 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**

**Art. 20** - A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a alínea “(i)” do Art. 25 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 tal período;
- (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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base na disponibilidade de caixa existentes, deduzidos, se for o caso, os valores destinados à reservas legais, consubstanciados em balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma do Regulamento, salvo o disposto nos incisos (i), (ii) e (iii), e acima, com relação às reservas.

**Parágrafo 3º** - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, 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 máximo 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 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 cotas 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 de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

## **OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- (i) providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados imóveis porventura pertencentes ao Fundo, das restrições dispostas no Art. 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 ou da Gestora;
  - (b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora ou da Gestora;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora ou da Gestora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora ou da Gestora;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora ou da Gestora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (ii) 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;
- (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) 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;
  - (c) escrituração de cotas;
  - (d) custódia de ativos financeiros;
  - (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 cotistas e de transferência de cotas;
  - (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 do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes dos cotistas, da Consultora de Investimentos Imobiliários ou de outros profissionais ou empresas contratados nos termos dos Arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iv)” acima até o término do procedimento;
- (viii) manter à disposição dos cotistas em sua página na rede mundial de computadores e em sua sede as seguintes informações periódicas indicadas no Art. 39, da Instrução CVM 472, ressalvado que tais informações podem ser remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizadas por meio de canais eletrônicos;
- (ix) enviar à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente à sua divulgação aos cotistas, as informações periódicas indicadas no Art. 39, da Instrução CVM 472;
- (x) disponibilizar aos cotistas, em sua sede, no endereço mencionado no Art. 5º deste

Regulamento, e em seu endereço eletrônico ([www.brb.com.br](http://www.brb.com.br)) em lugar de destaque e acesso gratuito, as informações periódicas e eventuais, inclusive fatos relevantes, sobre o Fundo descritas, respectivamente, nos Arts. 39 e 41 da Instrução CVM 472.

- (xi) reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.
- (xii) simultaneamente à divulgação das informações e documentos referidos no inciso (x) deste Art. 21, enviá-los ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- (xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiv) observar as disposições constantes no Regulamento e no prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xv) elaborar o prospecto, se houver, em conformidade com o disposto no Anexo III da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
- (xvi) 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;
- (xvii) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição;
- (xix) preparar e fornecer anualmente aos cotistas, até a data de convocação da assembleia geral de cotistas em que se deliberará sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo, relatório contendo o detalhamento das despesas pagas pelo Fundo com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais e contábeis e de consultoria especializada previstas neste Regulamento, que será objeto de deliberação pela referida assembleia geral de cotistas; e
- (xx) nas operações relacionadas à transformação, incorporação, fusão e cisão, caberá à Administradora:

- (a) demonstrar a compatibilidade do Fundo que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;
- (b) indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos Fundos envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Fundo;
- (c) descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes dos Fundos que resultarem das operações; e
- (d) identificar as alterações, no prospecto e no Regulamento do Fundo, que resultarem da operação.

**Parágrafo 1º** - Para efeitos do item (x) acima, considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável na: (i) cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2º** - Sem prejuízo do disposto no inciso (x) deste Art. 21, as demais informações, divulgações ou comunicações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, normativo expedido pela CVM ou do Regulamento, deverão ser feitas pela Administradora por meio de publicação na página da Administradora na rede mundial de computadores (*internet*).

**Parágrafo 3º** - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas “(d)” e “(e)” do inciso “(iii)” do *caput*, 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)” do *caput* deverão estar inclusos no valor da taxa de administração.

**Parágrafo 4º** - Em qualquer momento que seja verificado pela Administradora que o caixa do Fundo se encontra com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses dos seus respectivos pagamentos de despesas e encargos correntes, conforme especificados no Art. 32 deste Regulamento (“Caixa Mínimo”), a Administradora poderá realizar uma nova chamada de capital, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo.

**Art. 22** - É vedado à Administradora, à Gestora e à Consultora de Investimentos Imobiliários praticarem os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado 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 cotas do próprio Fundo;
  - (vii) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
  - (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
  - (ix) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e a Consultora de Investimentos Imobiliários, entre o Fundo e cotistas que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e os Representantes dos Cotistas ou entre o Fundo e a Empreendedora, sem prejuízo do disposto no Art. 34, da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral;
  - (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
  - (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 1º** - Sem prejuízo do quanto disposto item (ix) acima, não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Empreendedora, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou à Consultora de Investimentos Imobiliários.

**Parágrafo 2º** - O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º** – A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 4º** - Cabe à Administradora exercer suas funções na mais estrita observância dos princípios da boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos mesmos termos dispostos no Parágrafo 8º, do Art. 31 abaixo.



## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

**Art. 23** - Observado o Parágrafo 1º deste Art. 23, pela prestação dos serviços de administração o Fundo pagará um percentual sobre o seu Patrimônio Líquido (“PL”), correspondente a 1,8% a.a. para o PL de até R\$50 milhões; 1,50% a.a. para a parcela do PL que exceder a R\$50 milhões até R\$100 milhões e 1,25% a.a. para o valor do PL que exceder a R\$100 milhões.

**Parágrafo 1º** - Será observado o valor mínimo mensal de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil 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) sobre o valor descrito no caput deste Artigo, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo, conforme o parágrafo 4º abaixo, 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 Art. 23 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 será dividida entre a Administradora, o custodiante, a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

**Parágrafo 5º** - Não será cobrada taxa de performance.

**Parágrafo 6º** - Caso o Fundo venha a admitir investidores que não sejam qualificados e passe a se sujeitar ao disposto no § 1º do art. 36 da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral de Cotistas poderá estabelecer que o método de cobrança de taxa de administração de que trata o inciso II do referido § 1º do art. 36 da Instrução CVM 472 seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.

## SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**Art. 24** - 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 Arts. 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 cotista 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 cotistas 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 Cotistas, 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 propriedade de cotas de SPEs.

**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 Art. 24 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 Arts. 37 e 38 da Instrução CVM 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

**Parágrafo 10** - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Art. 37 da Instrução CVM 472, convocar a assembleia geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida à averbação referida no parágrafo 6º acima.

**Parágrafo 11** - No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no Art. 37, parágrafo 1º, inciso II e §§ 4º e 5º da Instrução CVM 472.

## **ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 25** - 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 a escolha de seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) destituição ou substituição da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários e a escolha de seu substituto, inclusive nos casos de renúncia ou decretação de sua liquidação;
- (v) emissão de novas quotas acima do limite de previsto no Art. 16;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas no Regulamento;
- (viii) alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- (ix) o valor atribuído a bens e direitos a serem utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (x) eleição e destituição do representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- (xi) atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou a Consultora de Investimentos Imobiliários, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, incluindo a aquisição de imóvel de parte relacionada do Fundo e da Administradora;
- (xii) amortização das cotas do Fundo para redução de seu patrimônio;
- (xiii) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- (xiv) alteração da taxa de administração.

**Parágrafo 1º** - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 2º** - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos itens (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xi) e (xiv) do caput deste Art. 25 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 3º** - Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º** - A assembleia geral ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso “(i)” deste Art. 25 deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará na data 30 de junho 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 cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo 5º** - 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 6º** - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da realização de assembleia geral ou de consulta aos cotistas, 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 cotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via postal, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.

**Parágrafo 7º** - A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso “(xi)” deste Art. 25 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.

**Art. 26** - Compete à Administradora convocar a assembleia geral.

**Parágrafo 1º** - A assembleia geral poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, 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 cotista, e/ou divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, sendo que a primeira convocação deverá ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso de assembleias gerais ordinárias e, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso de assembleias gerais extraordinárias.

**Parágrafo 3º** - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três) por cento das cotas emitidas ou representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento por escrito encaminhado à Administradora em até 10 (dez) dias contados da respectiva convocação, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, hipótese em que a Administradora deverá divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de 10 (dez) dias a que se refere este Parágrafo 3º, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Parágrafo 4º** - O pedido de que trata o parágrafo anterior deve ser acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício de voto.

**Parágrafo 5º** - A Administradora deve, na data de convocação da assembleia geral, colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em (i) sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, assim como deverá manter tais informações e documentos disponíveis até a realização da assembleia geral.

**Parágrafo 6º** - O exercício do direito de voto decorrente de participações societárias e demais

ativos integrantes da carteira do Fundo que confirmam direito de voto a seus titulares ficará a cargo da Gestora, que deverá observar as diretrizes estabelecidas pelo Comitê de Investimentos, as recomendações e orientações deliberadas pelos cotistas em Assembleia Geral, se for o caso, e sua Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais, cuja versão integral e atualizada está disponível na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: [http://www.ouopretoficfimcp.com.br/assets/public/files/politica\\_de\\_voto.pdf](http://www.ouopretoficfimcp.com.br/assets/public/files/politica_de_voto.pdf).

**Parágrafo 7º** - A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento as Instruções da CVM.

**Art. 27** - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento ou correio eletrônico (*e-mail*), a ser dirigido pela Administradora a cada cotista 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 de voto, inclusive o prazo para resposta.

**Art. 28** - 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 cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo 1º** - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item “(i)” do caput deste Art. 28, ou ainda solicitar à Administradora que anexe o pedido de procuração à convocação feita por comunicação escrita.

**Parágrafo 2º** - Ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima, a Administradora deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias da solicitação.

**Parágrafo 3º** - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima, a Administradora pode exigir:

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

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

**Parágrafo 4º** - É vedado à Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

**Parágrafo 5º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Art. 29** - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º** - Os cotistas devem exercer direito a voto no interesse do Fundo.

**Parágrafo 2º** - Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) a Administradora, a Gestora ou a Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários;
- (iii) empresas ligadas à Administradora, à Gestora ou à Consultora de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

**Parágrafo 3º** - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.



**Parágrafo 4º** - Os cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou correio eletrônico (*e-mail*).

## LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

**Art. 30** - No caso de dissolução ou liquidação, o Patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas, após alienação dos ativos investidos, na proporção de suas cotas, 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 relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**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 a regulamentação pertinente, bem como quanto à 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 envio da seguinte documentação à CVM:

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

**Parágrafo 4º** - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472, 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 cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Quotas detidas por cada titular sobre o valor total das Quotas em circulação à 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 cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Art. 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos cotistas na forma do disposto 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 às 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 pelo titular de Quotas que detenha o maior número de Quotas em circulação, exceto os cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Quotas.

**Parágrafo 8º** - A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada 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 cotistas indicará à Administradora e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos aos cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do Art. 334 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 9º** - Após a partilha de que trata o caput do Art. 30, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

**Parágrafo 10** - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

**Parágrafo 11** - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no caput do Art. 30 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

## REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Art. 31** - A assembleia geral do Fundo poderá eleger até 4 (quatro) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixando sua respectiva remuneração e valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, com a observância dos seguintes requisitos (“Representantes dos Cotistas”):

- (i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, na Consultora de Investimentos Imobiliários, no controlador da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido por SPE que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo;
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM;
- (vii) o mandato do Representante dos cotistas, que será determinado na assembleia geral que o elegeu, deverá ser unificado e não poderá ser inferior a 1 (um) ano, excepcionando-se os casos em que o mandato tenha sua vigência determinada até a próxima assembleia geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo; e
- (viii) a função de Representante dos cotistas é indelegável.

**Parágrafo 1º**- A eleição do Representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas subscritas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas subscritas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 2º** - Compete aos Representante dos cotistas já eleitos informarem à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo 3º** - A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39 – V da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4º** - Os Representantes dos Cotistas podem solicitar à Administradora os esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 5º** - Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do parágrafo 3º do Art. 16 acima, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral.
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) Os Representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo 6º** - Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata alínea “d” do item (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à sua divulgação, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 7º** - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 8º** - Os Representantes dos Cotistas exercerão suas funções na mais estrita observância dos princípios da boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, evitando, irrestritamente, as seguintes hipóteses:

- a) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- b) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- c) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- d) tratar de forma não equitativa os cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

## **DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 32** - Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) a taxa de administração;

- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 3º, incluindo, sem limitação, a comissão de colocação a ser paga à instituição distribuidora de cotas, conforme contrato próprio de distribuição de cotas, limitada a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) dos valores efetivamente integralizados no Fundo, a ser paga na mesma proporção da integralização das cotas;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472, incluindo, sem limitação:
  - a) a remuneração da Consultora de Investimentos Imobiliários; e
  - b) a remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia-geral;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do fundo;

- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, devidamente aprovado pela assembleia de cotistas, e que esteja de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes; caso venha ser política do Fundo a aquisição de imóveis;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades relacionadas aos Representantes dos Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste Art. 32, 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.

**Parágrafo 3º** - Conforme definido pela Administradora ou pela assembleia geral, conforme aplicável, os encargos previstos no inciso (v) do caput em relação às ofertas primárias de distribuição de cotas podem ser arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais ofertas.

## **CUSTÓDIA**

**Art. 33** - O serviço de custódia será prestado pela Administradora ou por instituição especializada contratada especialmente para esse fim.

**Parágrafo 1º** - É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**Parágrafo 2º** - O contrato de custódia deve conter cláusula que:

- (i) estipule que somente ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

### **FATORES DE RISCO**

**Art. 34** - 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 cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

#### ***Riscos Relacionados à Oferta***

**i. *Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta***

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à Emissão até o final do prazo de subscrição da Oferta, a Oferta será cancelada e a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas pelo Fundo no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em se tratando de primeira distribuição de cotas, deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do § 2º do Art. 13 da Instrução CVM 472.

**ii. *Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos***

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

#### ***Riscos Relacionados ao Fundo***

#### ***Riscos Relacionados aos Valores Mobiliários do Fundo***

**iii. *Risco de o Fundo ser Genérico***

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, com apenas uma SPE selecionada para investimento inicialmente, tendo ainda que selecionar outras SPE's para investir, podendo, portanto, não encontrar companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil

a que se propõe, podendo ainda a Administradora, conforme instrução da Consultora de Investimentos Imobiliários, sem prévia anuência dos cotistas, investir em outras SPE's para o patrimônio do Fundo.

**iv. *Risco de Liquidez***

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de cotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**v. *Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo***

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 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 cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas 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) cotistas.

**vi. *Risco Relativo à rentabilidade do Empreendimento***

O investimento em cotas de Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.



**vii. *Risco de Descontinuidade***

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de 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.

**viii. *Risco de Patrimônio Negativo***

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

***Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo***

**ix. *Risco de Valor Mobiliário 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 cotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das SPE's investidas pelo fundo de investimento imobiliário. Os direitos dos cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

**x. *Risco de Concentração da Carteira do Fundo***

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de títulos emitidos por SPE's que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, 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 cotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa adquirir 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 locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

**xi. *Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros***

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição de títulos emitidos por SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

#### ***xii. Risco de Crédito***

Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nos empreendimentos imobiliários, 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.

#### ***xiii. 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 indenizável, 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.

#### ***xiv. 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.

#### ***xv. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições***

Regulamento registrado sob o nº 930816, em 27/12/2017, no 1º Ofício de Brasília/DF

### *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 poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, a capacidade da SPE assegurar a remuneração futura dos Investidores do Fundo.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da SPE em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus cotistas 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.

#### ***xvi. Risco Inerente aos 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 SPE em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

#### ***xvii. 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 cotistas 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.

#### ***xviii. 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 envolveram, 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, poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, 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.

### ***xix. 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 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. 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 cotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

### ***xx. Política Monetária***

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem 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 regular 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 dos 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 cotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo.

### *xxi. 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 cotas do Fundo em questão.

### *xxii. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos quotistas.*

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, 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**

**Art. 35** - 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 às 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 Art. 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 de capital. De acordo com a Lei nº 12.024, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso “(iii)”, do Art. 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, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) **Tributação dos Investidores.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos cotistas, 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 cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumpra ressaltar que, de acordo com o inciso “(ii)”, do Parágrafo Único, do Art. 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 cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas 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) cotistas.

Havendo alienação de cotas 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 dos Arts. 36 e 37, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução Normativa RFB nº 1585/2015”, e posteriores alterações):

(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, de 9 de maio de 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 de resgate, cessão ou repactuação das cotas 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 no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a 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 cotistas residentes e domiciliados no exterior.** Aos cotistas 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% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas 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 (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, Art. 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1585/2015, Art. 90) -



exceção aos rendimentos auferidos em operações 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 cotistas, 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 cotistas 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 cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à 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, Art. 63, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

**Parágrafo Único** - 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 cotas. 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 Instituição Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação da Administradora de comunicar os cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos cotistas, os cotistas 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 cotista do Fundo.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 36** - Os documentos relativos ao Fundo e de interesse dos cotistas estarão disponíveis para consulta nos endereços físico e eletrônico da Administradora ([www.brb.com.br](http://www.brb.com.br)), bem como poderão ser consultados por meio da página na rede mundial de computadores da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)). Informações e documentos complementares sobre o Fundo poderão ser obtidos junto à Administradora, ou à 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  
BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BRB DTVM”)  
SBS Quadra 1 Bloco E Edifício Brasília, 7º andar  
Brasília – DF CEP: 70.072-900  
Telefone: 55 61 3412 8924 - 55 61 3412 8834  
A/C Diretoria de Administração de Recursos de Terceiros
- (iii) Gestora  
Ouro Preto Gestão de Recursos Ltda.  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek 1600, cj 51, Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP  
Telefone: 55 11 3063 9040  
A/C João Baptista Peixoto Neto
- (iv) Consultora de Investimentos Imobiliários  
PK, Consultoria, Participação e Serviços S.A.  
Rua Bastos Pereira, nº 411  
04507-011 - São Paulo – SP  
Telefone: 55 11 4680 6873

**Art. 37** - Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

**BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO I**  
**AO REGULAMENTO DO OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS**

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora do investimento em debêntures, ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico, que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no regime de incorporação ou loteamentos.

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 SPE's pelo Fundo estará condicionado ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

A) No caso de empreendimentos já lançados e com vendas realizadas:

- (i) A SPE deverá ter a propriedade do terreno para desenvolvimento do empreendimento imobiliário livre de ônus e gravames;
- (ii) Os empreendimentos imobiliários deverão estar regulares e com todas as autorizações requeridas pelas autoridades federais, estaduais e municipais vigentes e válidas para o seu desenvolvimento;
- (iii) O investimento máximo do Fundo está limitado a 75% do valor presente líquido dos recebíveis decorrentes das vendas das unidades imobiliárias.
- (iv) 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.
- (v) A taxa de rentabilidade mínima requerida para esse tipo de investimentos pelo Fundo é de IPCA + 9,0% (nove) ao ano, devendo ser adotada essa taxa ou uma taxa maior para o cálculo do valor presente dos recebíveis e dos títulos emitidos pela SPE para aquisição pelo Fundo.
- (vi) A partir do investimento do Fundo na SPE deverá ser constituída conta vinculada para depósito dos valores correspondentes aos custos remanescentes das obras, cuja movimentação somente poderá ser feita mediante autorização de representante do Fundo para cobertura das despesas incorridas com as obras, conforme medição físico-financeira a ser realizada por empresa de engenharia independente.
- (vii) A partir do investimento do Fundo na SPE deverá ser constituído também Fundo de

reserva com valor equivalente a 6 vezes o valor mensal a ser pago ao Fundo pela SPE, se previstos pagamentos mensais ao Fundo.

- (viii) A partir do investimento do Fundo na SPE os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade.
- (ix) A partir do investimento do Fundo na SPE 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.

B) No caso de empreendimentos ainda não lançados:

- (i) A SPE deverá apresentar opção de compra do terreno, com validade de pelo menos 60 dias, além de Relatório de Diligência Jurídica, elaborado por escritório jurídico independente, indicando a regularidade documental e jurídica da área e a inexistência de riscos à transmissão da propriedade, bem como Relatório de Sondagem, com indicação da adequação do solo ao empreendimento pretendido;
- (ii) Os empreendimentos imobiliários deverão ter as diretrizes municipais emitidas, possibilitando a elaboração dos projetos necessários para as aprovações requeridas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o seu desenvolvimento;
- (iii) O investimento máximo do Fundo está limitado a 90% do valor estimado para a exposição de caixa dos empreendimentos ou do capital necessário a ser aportado na SPE.
- (iv) Os investimentos mediante aporte no capital da SPE, diretamente ou através de SCP (Sociedades em Conta de Participação) deverão contar com algum mecanismo de prioridade no retorno do capital do Fundo e recebimento da rentabilidade mínima estipulada, além da alienação fiduciária das cotas ou ações das SPEs investidas.
- (v) A taxa de rentabilidade mínima requerida para esse tipo de investimentos pelo Fundo é de IPCA + 9,5% ao ano, no caso da SPE já dispor de todas as aprovações legais requeridas, ou IPCA + 10,0% no caso das aprovações ainda não estarem completas.
- (vi) Os recebíveis decorrentes das vendas futuras, em volume mínimo de 133% do valor investido pelo Fundo, deverão também ser objeto de cessão fiduciária em garantia dos investimentos realizados pelo Fundo, devendo ser adotada a taxa acima ou uma taxa maior para o cálculo do valor presente desses recebíveis.
- (vii) A partir do investimento do Fundo na SPE deverá ser constituída conta vinculada para depósito dos valores correspondentes aos custos remanescentes de obras. O valor a ser mantido em Conta Vinculada deverá ser estabelecido em função da situação específica de cada empreendimento, deduzidas as liberações previstas no contrato de construção com a CEF ou outro agente financeiro, cuja movimentação somente poderá ser feita mediante autorização de representante do Fundo para

cobertura das despesas relacionadas às obras, conforme cronograma físico-financeiro aprovado a ser confirmado por medição no mês seguinte, a ser realizada por empresa de engenharia independente.

- (viii) A partir do investimento do Fundo na SPE os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade.
- (ix) A partir do investimento do Fundo na SPE 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.

**BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**