

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS II FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ/MF N° 23.120.027/0001-13**

Por este “Instrumento Particular BB Renda de Papéis Imobiliários II Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Instrumento”), o **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de gestão e administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob nº 03.384.738/0001-98, doravante denominada como “ADMINISTRADOR”, neste ato, devidamente representado na forma do seu estatuto social, na qualidade de administrador do **BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“FUNDO”), resolve:

1. Excluir o Parágrafo Terceiro do Artigo 7 do Regulamento do FUNDO e, conseqüentemente, renumerar os Parágrafos do referido Artigo 7;
  
2. Alterar o Parágrafo Segundo do Artigo 12 do Regulamento do FUNDO, para incluir a definição do termo “Dia Útil”, qual seja, 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, que passa a vigor com a seguinte redação:

*“**Parágrafo Segundo** - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Para os fins deste Regulamento, considera-se “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.”*

3. Alterar o Parágrafo Sexto do Artigo 16 do Regulamento do FUNDO, para alterar o horário máximo de disponibilização de recursos na conta corrente do FUNDO de 15:00 (quinze) horas para 16:00 (dezesesseis) horas, que passa a vigor com a seguinte redação:

*“Parágrafo Sexto - As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 16:00 (dezesesseis) horas do referido dia.”*

4. Incluir o Parágrafo Quarto do Artigo 30 do Regulamento do FUNDO, para incluir determinadas previsões legais com relação ao método de cálculo da Taxa de Performance (conforme definido no Regulamento do FUNDO) e, conseqüentemente, renumerar os Parágrafos do referido Artigo 30. O Parágrafo Quarto do Artigo 30 do Regulamento do FUNDO passa a vigor com a seguinte redação:

*“Parágrafo Quarto - Conforme o §3º, inciso I, do artigo 86 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 14 (“Instrução CVM nº 555/14”), para os fins do cálculo da Taxa de Performance, o valor da Cota no momento de apuração do resultado deve ser comparado ao valor da Cota base atualizado pela Taxa DI do período transcorrido desde a última cobrança da Taxa de Performance. Adicionalmente, é vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da Cota for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança de Taxa de Performance efetuada, conforme o disposto no artigo 86, §2º, da Instrução CVM nº 555/14.”*

5. Alterar o Parágrafo Quarto do Artigo 37 do Regulamento do FUNDO, para especificar que tanto as decisões de Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias como de Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias contados de sua realização, que passa a vigor com a seguinte redação:

*“Parágrafo Quarto - As decisões da Assembleia Geral de Cotistas ordinária e as decisões da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias contados de sua realização.”*

6. Alterar o Parágrafo Primeiro do Artigo 38 do Regulamento do FUNDO, para alterar os prazos para a realização de consulta formal aos Cotistas, por meio de correio eletrônico, bem como com relação aos prazos para o envio de resposta, pelos Cotistas, a consultas formais, que passa a vigor com a seguinte redação:

*“**Parágrafo Primeiro** - A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviada aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os Cotistas deverão responder à consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, conforme previsto no §3º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08.”*

7. Incluir o item “q” ao Parágrafo Terceiro do Artigo 50 do Regulamento do FUNDO, para incluir o risco de cobrança excessiva da Taxa de Performance (conforme definido no Regulamento do FUNDO) e, conseqüentemente, renumerar os itens do referido Parágrafo Terceiro do Artigo 50. O item “q” do Parágrafo Terceiro de Artigo 50 do Regulamento passa a vigor com a seguinte redação:

*“**q.** Risco de cobrança excessiva da Taxa de Performance. É possível que ocorra a cobrança excessiva da Taxa de Performance, no caso de boa performance no rendimento das Cotas em determinado período de apuração subsequente a um período de depreciação do valor da Cota, ainda que o valor da Cota esteja abaixo do valor máximo atingido no passado.”*

8. Alterar o item “t” do Parágrafo Terceiro do Artigo 50 do Regulamento do FUNDO, para incluir o risco de conflitos de interesses entre o ADMINISTRADOR e os demais prestadores de serviços do FUNDO, que passa a vigor com a seguinte redação:

*“**t.** Risco de conflitos de interesse. A Política de Investimento do FUNDO estabelece que poderão ser adquiridos, pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a*

*estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o FUNDO poderá adquirir ativos que sejam de propriedade de fundos administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º da Instrução CVM nº 472/08. Tendo em vista que o ADMINISTRADOR é a instituição responsável pela seleção dos Ativos-Alvo que serão adquiridos pelo FUNDO, tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.*

*Adicionalmente, o ADMINISTRADOR, além de instituição administradora do Fundo, é gestor, custodiante e escriturador do FUNDO. Não há garantia que, no futuro, não venham a existir conflitos de interesses por parte do ADMINISTRADOR, em razão de funções por ele exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao FUNDO e à sua carteira.”*

**9.** Consolidar o Regulamento do FUNDO, que passará a ter a redação constante do Anexo I ao presente Instrumento.

O presente Instrumento é assinado em 1 (uma) via, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 7 de fevereiro de 2018.

**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

# ANEXO I

## Regulamento do Fundo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

**REGULAMENTO DO BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ/MF N° 23.120.027/0001-13**

**DO FUNDO**

**Artigo 1.** O BB Renda de Papéis Imobiliários II Fundo de Investimento Imobiliário – FII, designado neste regulamento como “FUNDO”, regido pelo presente regulamento, doravante denominado simplesmente como “Regulamento”, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668/93”) e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), bem como pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro – Prazo de Duração.** O FUNDO terá prazo de duração de 15 (quinze) anos, contado da primeira integralização de cotas do FUNDO (“Cotas”), sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo – Forma de Constituição.** O FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente poderão ser resgatadas ao término do prazo de duração do FUNDO, ou em virtude de sua liquidação, não havendo amortização programada das Cotas, conforme disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro – Administração.** O FUNDO é administrado e gerido pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão e administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob nº 03.384.738/0001-98, doravante denominada como

“ADMINISTRADOR”.

## **PÚBLICO ALVO DA OFERTA**

**Artigo 2.** O FUNDO é destinado a investidores em geral, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas neste Regulamento.

## **DO OBJETO**

**Artigo 3.** O objetivo do FUNDO é proporcionar, aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos fundos de investimento imobiliários, conforme designados na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada (“Ativos-Alvo”). Os Ativos-Alvo do FUNDO serão representados, principalmente, por:

- I.** Letras de crédito imobiliário;
- II.** Letras hipotecárias;
- III.** Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV.** Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- V.** Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

**VI.** Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

**VII.** Certificados de potencial adicional de construção;

**VIII.** Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

**IX.** Letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo Primeiro** - Não obstante os Ativos-Alvo acima mencionados, o FUNDO poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliário de acordo com a legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo ADMINISTRADOR ou de alteração ao presente Regulamento.

**Parágrafo Segundo** - Ainda que o investimento em imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis não seja objeto principal do FUNDO, tais investimentos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do FUNDO, exclusivamente em razão de: (a) excussão de garantias dos ativos financeiros de origem imobiliária que são o objeto principal do FUNDO, cuja propriedade ficará no patrimônio do FUNDO apenas durante o período e processo de excussão da garantia; (b) recuperação/troca de garantias dos ativos financeiros de origem imobiliária que são o objeto principal do FUNDO; e/ou (c) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos financeiros dos quais o FUNDO seja credor, desde que apresentado estudo de viabilidade pelo ADMINISTRADOR e aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”).

**Parágrafo Terceiro** - Os recursos captados por meio das ofertas de cotas de emissão do FUNDO serão, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, destinados ao



pagamento de encargos do FUNDO e à aquisição dos Ativos-Alvo.

**Parágrafo Quarto** – O ADMINISTRADOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento, bem como os critérios previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

## **DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 4.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo Primeiro** – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.033/04”), o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente nas seguintes hipóteses, que devem ser cumulativas, sem prejuízo do disposto no Artigo 18 abaixo:

- a.** o FUNDO deve possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- b.** o Cotista pessoa física, individualmente, deve possuir participação em Cotas do FUNDO em percentual inferior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do FUNDO;
- c.** o Cotista pessoa física não poderá ser detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e
- d.** as Cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Segundo** – Não há qualquer garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do Parágrafo Primeiro, acima.

**Parágrafo Terceiro** – Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas, acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato, imediatamente, aos Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de incidência da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**Parágrafo Quinto** – Nos termos do artigo 18 da Lei 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999 (“Lei 9.779/99”), os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 5.** Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR e observada a política de investimento definida neste Regulamento (“Política de Investimento”), com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do Artigo 3º deste Regulamento, e observará a seguinte Política de Investimento:

- a.** O FUNDO terá por Política de Investimento principal realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos-Alvo;

**b.** As aquisições de Ativos-Alvo deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo ADMINISTRADOR e/ou por consultor contratado pelo FUNDO para esta finalidade;

**c.** O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a sociedades de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente; e

**d.** As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM e com as disposições deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - O objeto e a Política de Investimento do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – FICA ESTABELECIDO QUE O OBJETIVO DEFINIDO NESTE REGULAMENTO NÃO SE CARACTERIZA COMO UMA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, CONSISTINDO APENAS EM UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO PELO ADMINISTRADOR.

**Artigo 6.** A carteira do FUNDO poderá ser composta por qualquer dos ativos elencados no Artigo 3º deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - É permitida a utilização de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** – O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

**Parágrafo Terceiro** - O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

**Parágrafo Quarto** - Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou repassados diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Artigo 24 deste Regulamento e na legislação aplicável.

**Parágrafo Quinto** - O processo de análise e seleção dos ativos componentes da carteira do FUNDO será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos-Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos-Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco e/ou apresentação de *Rating*.

**Parágrafo Sexto** – NÃO OBSTANTE O EMPREGO DE DILIGÊNCIA, DA BOA PRÁTICA DE GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO A OBSERVÂNCIA, PELO

ADMINISTRADOR, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO PREVISTA NESTE REGULAMENTO E DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS, PODERÁ HAVER PERDA DO CAPITAL INVESTIDO, A QUAL PODERÁ OCASIONAR PREJUÍZOS AOS COTISTAS DO FUNDO.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 7.** O ADMINISTRADOR, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais aplicáveis, tem amplos poderes para praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO e para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, financiar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em Assembleias Gerais de Cotistas e especiais, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e pelas demais disposições aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** – Além de prover o FUNDO com os serviços dispostos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, seja diretamente ou indiretamente, fica estabelecido que o ADMINISTRADOR, na qualidade de gestor do FUNDO, adota política de exercício de direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas para este FUNDO, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício dos direitos de voto pelo ADMINISTRADOR em relação a ativos detidos pelo FUNDO. Tal política orienta as decisões do ADMINISTRADOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto (“Política de Exercício de Direito de Voto”).

**Parágrafo Segundo** - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo ADMINISTRADOR foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e está divulgada no sítio do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

**Parágrafo Terceiro** - O ADMINISTRADOR deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de

seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade perante ao FUNDO e aos Cotistas, e manter reserva sobre seus negócios.

**Parágrafo Quarto** - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, exclusivamente nas hipóteses previstas no Artigo 3º, Parágrafo Segundo, acima, o proprietário fiduciário dos bens imóveis, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quinto** - O ADMINISTRADOR deverá selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste regulamento.

**Parágrafo Sexto** - O ADMINISTRADOR deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo e/ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO.

**Parágrafo Sétimo** – Sem prejuízo do disposto acima, o ADMINISTRADOR deverá cumprir ou fazer que sejam cumpridas todas as obrigações descritas no Artigo 32 da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

**Artigo 8.** O ADMINISTRADOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos-Alvo e demais projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos-Alvo do FUNDO, sendo certo que o ADMINISTRADOR poderá contratar tais serviços externamente.

**Parágrafo Primeiro** - Para o exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR poderá contratar:

- I. Empresas de consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos-Alvo;
- II. Empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta

finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos de potenciais Ativos-Alvo do FUNDO;

**III.** Empresa de auditoria independente registrada na CVM;

**IV.** Empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;

**V.** Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos-Alvo;

**VI.** Seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos-Alvo;

**VII.** Serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos-Alvo e/ou para proteger os interesses do FUNDO;

**VIII.** Instituição autorizada pela CVM para distribuir as Cotas do FUNDO; e

**IX.** Instituição especializada na prestação de serviços de atendimento aos Cotistas, para prestação de informações sobre as Cotas, rendimentos e demais informações necessárias.

**Parágrafo Segundo** – A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR e ao consultor especializado do FUNDO para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – Nos termos do Artigo 29, §4º, da Instrução CVM nº 472/08, os custos com as contratações de terceiros para os serviços previstos nos itens III e IV, acima, deverão ser considerados despesas do FUNDO, nos termos do Artigo 49 deste Regulamento, e os custos com as demais contratações de serviços de terceiros acima mencionadas deverão ser arcadas pelo ADMINISTRADOR.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

**Artigo 9.** É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- I.** Atuar como formador de mercado para as Cotas do FUNDO;
- II.** Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de envio, pelo ADMINISTRADOR, de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO, conforme o Parágrafo Primeiro do Artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08;
- III.** Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
- IV.** Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na legislação aplicável;
- V.** Receber depósito em conta corrente;
- VI.** Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- VII.** Contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM e pela legislação aplicável;
- VIII.** Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IX.** Vender Cotas do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de Cotas subscritas, bem como a divisão de emissão de Cotas em séries, se for o caso;
- X.** Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- XI.** Realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos fundos de investimento imobiliário, conforme a legislação pertinente e a



regulamentação da CVM;

**XII.** Praticar qualquer ato de liberalidade;

**XIII.** Aplicar recursos do FUNDO no exterior

**XIV.** Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

**XV.** Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e (a) o ADMINISTRADOR; (b) os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO; (c) o representante de Cotistas; ou (d) o empreendedor.

**XVI.** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, caso aplicável;

**XVII.** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;

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

**XIX.** Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** - O FUNDO poderá emprestar e/ou onerar seus títulos e valores mobiliários, desde que (a) tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por

meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e/ou (b) tais títulos e valores mobiliário sejam dados em garantia de operações próprias.

**Parágrafo Segundo** – É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

- I.** receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II.** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e/ou venda das Cotas do Fundo.

## **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 10.** Ao término da subscrição de Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e do eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

**Artigo 11.** O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e deferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

## **DAS COTAS DO FUNDO**

**Artigo 12.** As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no Artigo 11 deste Regulamento, terão a forma nominativa e escritural e somente poderão ser resgatadas em caso de **(i)** término do prazo de duração do Fundo, ou **(ii)** liquidação antecipada do Fundo, a critério da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - O ADMINISTRADOR será a entidade escrituradora de Cotas do FUNDO, podendo contratar outra instituição para tal atividade.

**Parágrafo Segundo** - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Para os fins deste Regulamento, considera-se “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.

**Parágrafo Terceiro** - Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. A titularidade das Cotas será comprovada pelo (i) extrato das contas de depósito mantidas junto ao escriturador; ou (ii) por meio de extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) em nome do Cotista, com relação às Cotas depositadas eletronicamente na B3.

**Parágrafo Quarto** - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

**Parágrafo Quinto** - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as Cotas do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.

**Parágrafo Sexto** – A instituição intermediária responsável pela negociação das Cotas será responsável por verificar se o adquirente das Cotas cumpre os critérios estabelecidos neste Regulamento e legislação aplicável para ser Cotista do FUNDO.

**Parágrafo Sétimo** - O titular de Cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e

**II.** Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Parágrafo Oitavo** – As Cotas do FUNDO serão representadas por uma única classe de Cotas, sem divisão em séries, com vencimento quando da liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Nono** – A colocação e oferta das novas Cotas obedecerão ao procedimento disposto nas Seções “Das Ofertas Públicas de Novas Cotas do Fundo” e “Das Novas Emissões de Cotas do Fundo” deste Regulamento.

## **DA VALORIZAÇÃO DAS COTAS**

**Artigo 13.** A partir do início de funcionamento do FUNDO, o valor das Cotas do FUNDO será calculado diariamente (exceto nos feriados nacionais) pela divisão do Patrimônio Líquido do FUNDO pela quantidade de Cotas emitidas e em circulação.

## **DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO**

**Artigo 14.** Os ativos do FUNDO terão seu valor calculado diariamente (exceto nos feriados nacionais) mediante a utilização da metodologia de apuração de seu valor de mercado descrita abaixo:

**Parágrafo Primeiro** – Os títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil, os créditos securitizados pelo Tesouro Nacional e os demais títulos e ativos financeiros não-imobiliários pertencentes à carteira do Fundo terão seu valor de mercado apurado de acordo com sua respectiva cotação média oficial em bolsa ou em mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Segundo** – Os ativos financeiros imobiliários terão seus valores calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

**Parágrafo Terceiro** – Caso seja verificada a existência de um mercado ativo de ativos

financeiros imobiliários, estes passarão a ser avaliados pelo seu valor de mercado, sendo que a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários será observada tendo por base a existência de negociações com tais ativos em volume financeiro relevante, com frequência e regularidade, de modo a conferir efetiva liquidez para os ativos financeiros imobiliários.

**Parágrafo Quarto** – As provisões e as perdas com ativos financeiros imobiliários serão efetuadas ou reconhecidas, respectivamente, nos termos da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM nº 516/11”).

## **DA EMISSÃO DE COTAS INICIAL**

**Artigo 15.** A emissão inicial de Cotas do FUNDO será composta por 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, no valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), sendo, portanto, a oferta total no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado, a critério do ADMINISTRADOR e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao exercício de lote complementar e 15% (quinze por cento) referente a exercício de lote suplementar, nos termos do Artigo 14, § 2º, e Artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, respectivamente, (“Primeira Emissão”) observado, ainda, o disposto no Parágrafo Único do Artigo 17 deste Regulamento.

**Artigo 16.** A integralização das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO se dará na data de subscrição inicial, observado o disposto neste Artigo e no respectivo boletim de subscrição.

**Parágrafo Primeiro** - Todas as Cotas emitidas na Primeira Emissão serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR, pelo BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (“BB-BI” ou “Coordenador Líder”), ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do FUNDO, conforme estabelecido na Instrução da CVM nº 400/03, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada

(“Instrução CVM nº 400/03”), na Instrução CVM nº 472/08 e na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**Parágrafo Segundo** - As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo Dia Útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao ADMINISTRADOR, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do FUNDO, conforme especificado no respectivo boletim de subscrição.

**Parágrafo Terceiro** - Não será admitida, em qualquer hipótese, a integralização de Cotas do FUNDO em imóveis ou quaisquer outros bens e direitos reais.

**Parágrafo Quarto** – Na Primeira Emissão, deverá ser observado o limite mínimo de colocação de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sob pena de cancelamento da Primeira Emissão de Cotas (“Volume Mínimo da Oferta”). Após a subscrição do Volume Mínimo da Oferta estabelecido neste Regulamento, o ADMINISTRADOR ou o Coordenador Líder, conforme o caso, poderá encerrar, a qualquer momento, a distribuição de Cotas do FUNDO, com o cancelamento de eventual saldo não colocado.

**Parágrafo Quinto** - Caso o Volume Mínimo da Oferta referido no Parágrafo Quarto acima não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- a. Fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e
- b. Proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item “a” deste Parágrafo Quinto.

**Parágrafo Sexto** - As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 16:00 (dezesseis) horas do referido dia.

## **DAS NOVAS EMISSÕES E OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 17.** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo o ADMINISTRADOR ou pelo coordenador líder da oferta respectiva, conforme o caso.

**Parágrafo Único** - Exclusivamente para as ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, a critério do ADMINISTRADOR e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote complementar e 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Artigo 14, § 2º, e Artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, respectivamente.

**Artigo 18.** Salvo disposto em contrário neste Regulamento, não há restrição à subscrição ou aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme o Artigo 2º da Lei 9.779/99.

**Artigo 19.** Adicionalmente à Primeira Emissão, fica autorizada a emissão de, no máximo, 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, a critério do ADMINISTRADOR, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, devendo o instrumento que deliberar sobre tal emissão dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por Cotista, se aplicável (“Emissão Autorizada”).

**Parágrafo Primeiro** – Sem prejuízo da Emissão Autorizada, o FUNDO poderá, após aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de Cotas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por Cotista, se aplicável.

**Parágrafo Segundo** - As Cotas objeto da(s) nova(s) emissão(ões), independentemente da forma de sua realização, assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**Parágrafo Terceiro** - Não será assegurado aos Cotistas do FUNDO direito de preferência na subscrição de cotas objeto de emissões futuras de Cotas, observado o disposto no §1º do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08 para a Emissão Autorizada.

**Parágrafo Quarto** – Nas emissões de Cotas do FUNDO com integralização prevista conforme determinado cronograma, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668/93, tal Cotista:

- I. Ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento); e
- II. Deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas.

**Parágrafo Quinto** - Verificada a mora do Cotista, o ADMINISTRADOR poderá, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei 8.668/93, promover processo de execução contra o Cotista para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas do Cotista inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos-Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva emissão a que se refere a inadimplência. Ainda, o Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo e seus Cotistas ou, ainda, ao Administrador e ao gestor em virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos de cotista do Fundo suspensos, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.



**Parágrafo Sexto** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

**Parágrafo Sétimo** – Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de Cotas, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

**Parágrafo Oitavo** – O ADMINISTRADOR poderá contratar o serviço de formador de mercado para as ofertas de Cotas do FUNDO.

## **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 20.** Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo. As Cotas deverão ser resgatadas ao término do prazo de duração do FUNDO.

**Artigo 21.** O FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, amortizar suas Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos Ativos Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os Cotistas de parcela do valor de suas Cotas.

**Artigo 22.** Compete à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao patrimônio líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

## **DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO E DE SAÍDA**

**Artigo 23.** Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo, para fazer frente aos custos de distribuição das Cotas, poderá ser devido pelos subscritores de Cotas do Fundo o pagamento de uma taxa de distribuição equivalente a um percentual fixo incidente sobre o valor atualizado da Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas objeto da oferta respectiva, a serem pagos pelo Fundo, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas objeto da oferta respectiva, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da oferta respectiva na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e publicações no âmbito da oferta respectiva; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o volume total da oferta respectiva. Referido percentual, bem como a sua cobrança dos subscritores, será definido por meio da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas.

**Parágrafo Único** - Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas do FUNDO.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 24.** O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado ao ADMINISTRADOR, desde que observado referido limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de janeiro e julho. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO. O ADMINISTRADOR poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês e buscará efetuar a distribuição de resultados mensalmente, no mínimo, sem qualquer garantia, no entanto, de realização de

referidas distribuições extraordinárias, sendo que nesta hipótese de antecipação, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

**Parágrafo Primeiro** - Entende-se por resultado do FUNDO o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516/11.

**Parágrafo Segundo** – Farão jus aos resultados do FUNDO os investidores titulares de Cotas do FUNDO no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante responsável pela escrituração das Cotas.

**Parágrafo Terceiro** – O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 25.** Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

**I.** Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

- a.** não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- b.** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- c.** não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- d.** não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- e.** não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
- f.** não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

**II.** Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a.** Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b.** Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c.** A documentação relativa aos imóveis, se for o caso, e às operações do FUNDO;
- d.** Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- e.** O arquivo dos relatórios do auditor independente e quando for o caso, do representante de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

**III.** 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;

**IV.** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

**V.** Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

**VI.** Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

**VII.** Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de

propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo FUNDO;

**VIII.** Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;

**IX.** Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: **(a)** exemplar do Regulamento do FUNDO; **(b)** documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;

**X.** Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do FUNDO;

**XI.** Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

**XII.** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

**XIII.** Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

**XV.** 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; e

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

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 26.** O ADMINISTRADOR informará aos Cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir aos Cotistas o acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à manutenção de sua titularidade sobre as Cotas do FUNDO.

**Parágrafo Único** – A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao FUNDO, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do FUNDO, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

**Artigo 27** – O ADMINISTRADOR enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos Cotistas, dentre outros.

**Artigo 28** – O ADMINISTRADOR também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores ([www.vam.com.br](http://www.vam.com.br)), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, tais como relatórios do ADMINISTRADOR, informe anual do FUNDO, demonstrações financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

**Artigo 29.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para

convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

## **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 30.** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços a Taxa de Administração e Taxa de Performance, conforme discriminados a seguir:

**Parágrafo Primeiro** - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração e gestão do FUNDO, a remuneração anual fixa de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo FUNDO (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do FUNDO deixem de integrar o Índice, sobre o patrimônio líquido contábil do FUNDO, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente (“Taxa de Administração”).

**Parágrafo Segundo** - O ADMINISTRADOR receberá, pelo desempenho do FUNDO, uma percentagem, a título de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder o rendimento da Taxa DI, acumulada no período de apuração semestral (“Taxa de Performance”). Para os fins deste Parágrafo, “Taxa DI” significa as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI *over* extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano

**Parágrafo Terceiro** - A Taxa de Performance será calculada e paga ao ADMINISTRADOR, semestralmente, em julho e em janeiro e na efetiva liquidação das Cotas, e considerando o seguinte:

**I.** O período de apuração da Taxa de Performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

**II.** As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério “pro rata” Dias Úteis do ano em vigor e cobradas, semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**Parágrafo Quarto** - Conforme o §3º, inciso I, do artigo 86 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 14 (“Instrução CVM nº 555/14”), para os fins do cálculo da Taxa de Performance, o valor da Cota no momento de apuração do resultado deve ser comparado ao valor da Cota base atualizado pela Taxa DI do período transcorrido desde a última cobrança da Taxa de Performance. Adicionalmente, é vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da Cota for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança de Taxa de Performance efetuada, conforme o disposto no artigo 86, §2º, da Instrução CVM nº 555/14.

**Parágrafo Quinto** - O ADMINISTRADOR poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração estipulada no caput deste Artigo, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 31.** O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

**I.** Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e

**II.** Permanecer no exercício de suas funções até 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, exceção feita ao caso de descredenciamento pela CVM, hipótese em que a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição do novo administrador do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo Terceiro** - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do ato que decretar a liquidação extrajudicial no Diário Oficial da União, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador do FUNDO e sobre a liquidação ou não do FUNDO.

**Parágrafo Quarto** - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à manutenção regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

**Parágrafo Quinto** - Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sexto** - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sétimo** - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Oitavo** - No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os Cotistas deliberado sobre a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.

**Artigo 32.** Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 33.** É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I.** Demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II.** Alteração do Regulamento;
- III.** Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR do FUNDO e a escolha de seus substitutos;
- IV.** Emissão de novas Cotas, sem prejuízo da Emissão Autorizada;

- V. A fusão, a incorporação, a cisão, a transformação ou a liquidação do FUNDO;
- VI. Dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- IX. Eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 41 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. Análise e aprovação de situações com potencial conflito de interesses, conforme disposto no Artigo 40 deste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

**Artigo 34.** A primeira convocação das Assembleias Gerais de Cotistas deverá ocorrer:

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

**Parágrafo Primeiro** – Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO,

a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Segundo** - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo Terceiro** - O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** – O ADMINISTRADOR poderá enviar pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar ao Cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Quinto** - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os seguintes requisitos do Inciso I do Parágrafo Quarto acima.

**Parágrafo Sexto** – O ADMINISTRADOR, após receber a solicitação de que trata o Parágrafo acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

**Parágrafo Sétimo** - Na hipótese prevista no Parágrafo Quinto, acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

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

**Parágrafo Oitavo** - É vedado ao ADMINISTRADOR:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Quinto, 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 Sétimo, acima.

**Parágrafo Nono** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

**Parágrafo Décimo** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 35** - O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas

do FUNDO sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro** – Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Artigo 35, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no Artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

**Parágrafo Terceiro** - Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 34, Parágrafo Primeiro, deste Regulamento, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 34, Parágrafo Segundo, deste Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 36.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, podendo votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Artigo 37.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 33, acima, dependem da aprovação por maioria dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO

tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

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

**Parágrafo Primeiro** – Os percentuais de que trata o caput deste Artigo deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo Segundo** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I.** o ADMINISTRADOR ou gestor;
- II.** os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou gestor;
- III.** empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV.** os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V.** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI.** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** - Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I.** os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima;
- II.** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na

própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

**III.** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Quarto** - As decisões da Assembleia Geral de Cotistas ordinária e as decisões da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias contados de sua realização.

**Parágrafo Quinto** - O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente:

**I.** da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;

**II.** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

**III.** envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

**Parágrafo Sexto** - As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e aquela referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Artigo 38.** Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral de Cotistas por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião de Cotistas, desde que



observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Primeiro** - A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviada aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os Cotistas deverão responder à consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e **(ii)** 15 (quinze) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, conforme previsto no §3º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Segundo** – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o Cotista para o qual for enviado o correio eletrônico.

**Artigo 39.** No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos Cotistas na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** - Após a partilha mencionada acima, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) No prazo de 15 (quinze) dias:
  - I. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e
  - II. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.
- b) No prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente.

**Parágrafo Segundo** - Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

**Artigo 40.** Cabe à Assembleia Geral de Cotistas aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e/ou o ADMINISTRADOR e/ou os Cotistas, exemplificadamente aqueles elencados no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, bem como aqueles assim considerados a critério exclusivo do ADMINISTRADOR.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 41.** A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

**Parágrafo Segundo** – Cada representante de Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

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

**Artigo 42.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do FUNDO;
- II. Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo Único** – Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 43** - Compete ao representante de Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral de Cotistas, 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 por ele detida;
  - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

**Parágrafo Segundo** – O representante de Cotistas pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Terceiro** – Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

**Artigo 44** - O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único** – Os pareceres e representações do representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 45** - O representante de Cotistas tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo Único** – O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 46.** O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 47.** As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**Parágrafo Primeiro** - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Segundo** - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas

o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas.

**Artigo 48.** O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 49.** Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I – Taxa de Administração e Taxa de Performance, previstas neste Regulamento;
- 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 no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV – gastos de estruturação e distribuição das emissões primárias de Cotas do FUNDO, incluindo, mas não se limitando a, as comissões e despesas com a formatação e disponibilização dos prospectos e dos materiais publicitários de divulgação do aviso ao mercado, do anúncio de início e do anúncio de encerramento no contexto de cada emissão, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

**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 Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

**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 do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

**X** – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

**XI** – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

**XII** – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

**XIII** – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

**XIV** – taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento 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 previstas no Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Único** - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

## **DOS RISCOS**

**Artigo 50.** O investimento em Cotas deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR prevista neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - Riscos de Mercado: a aplicação em Cotas deste FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

a. Risco macroeconômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central do Brasil para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;



- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e, conseqüentemente, afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR responderão, perante a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

b. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

#### **Parágrafo Segundo - Riscos de liquidez:**

a. Restrição para resgate das Cotas e baixa liquidez no mercado secundário. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário e, dada a baixa liquidez das Cotas no mercado secundário, os Cotistas poderão encontrar dificuldade para a venda das suas Cotas ou obter de preços reduzidos na venda das Cotas.

b. Baixa liquidez de Ativos-Alvo e riscos do prazo. Os ativos da carteira do FUNDO são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação

na curva. Assim, caso seja necessária a venda dos Ativos-Alvo da carteira do FUNDO, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

**Parágrafo Terceiro - Riscos específicos.** O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- a.** Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO. O risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.
- b.** Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.
- c.** Inexistência de rendimento pré-determinado. O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus investimentos.
- d.** Descontinuidade das Condições de Mercado. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do FUNDO.
- e.** Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- f.** Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo. A precificação dos Ativos-Alvo e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios

de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

**g. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO.** As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

**g.1. Riscos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários (CRI).** O FUNDO poderá ter em sua carteira de ativos relevante participação em certificados de recebíveis imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os certificados de recebíveis imobiliários poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos certificados de recebíveis imobiliários, do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados, e do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

**g.2. Riscos relativos aos créditos imobiliários.** Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do FUNDO.

g.3. Riscos relativos ao *Built to Suit*. No caso de certificados de recebíveis imobiliários que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados “*Built to Suit*”, os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos “*Built to Suit*” os certificados de recebíveis imobiliários poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

**h.** Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira do FUNDO, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos Cotistas, podendo obrigar, inclusive, os Cotistas efetuarem, no futuro, aportes adicionais de recursos para cobrir eventuais perdas decorrentes do uso de derivativos.

**i.** Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos-Alvo que compõem a carteira do FUNDO, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde sejam negociados ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

**j.** Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, à legislação de câmbio e à legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações.

Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros e a isenção de imposto de renda prevista no Parágrafo Único do Artigo 4 deste Regulamento. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

**k. Risco de que o FUNDO não inicie suas atividades.** Existe a possibilidade de o FUNDO não iniciar suas atividades, caso não sejam subscritas e integralizadas 100.000 (cem mil) cotas na Primeira Emissão, conforme o Parágrafo Quarto do Artigo 16 deste Regulamento.

**l. Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários.** Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do FUNDO (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

**m. Amortização/resgate de Cotas do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO.** O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como aos riscos inerentes ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, o ADMINISTRADOR não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do FUNDO ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

**n. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos.** O investimento no FUNDO sujeita o Cotista a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderá causar perdas no capital investido pelos Cotistas do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e, conseqüentemente, aos Cotistas. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”), para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda

do patrimônio do FUNDO pode não estar limitada ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

**o.** Liquidez reduzida dos investimentos. A aplicação do FUNDO nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe, no Brasil, a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários de sua carteira, o FUNDO pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

**p.** Liquidez reduzida das Cotas do FUNDO. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação de cotas de fundos de investimento fechado, no Brasil, é um indicativo de que não há liquidez na negociação das Cotas do FUNDO no mercado secundário. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, não será permitido aos Cotistas o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do FUNDO, exceto nos eventos de liquidação, conforme previstos em lei e neste Regulamento.

**q.** Risco de cobrança excessiva da Taxa de Performance. É possível que ocorra a cobrança excessiva da Taxa de Performance, no caso de boa performance no rendimento das Cotas em determinado período de apuração subsequente a um período de depreciação do valor da Cota, ainda que o valor da Cota esteja abaixo do valor máximo atingido no passado.

**r.** Prazo para resgate das Cotas do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas do FUNDO somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento das Cotas do FUNDO, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com a legislação aplicável e com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas do FUNDO como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

**s.** Risco tributário. A Lei 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são

isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO. Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**t. Risco de conflitos de interesse.** A Política de Investimento do FUNDO estabelece que poderão ser adquiridos, pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o FUNDO poderá adquirir ativos que sejam de propriedade de fundos administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º da Instrução CVM nº 472/08. Tendo em vista que o ADMINISTRADOR é a instituição responsável pela seleção dos

Ativos-Alvo que serão adquiridos pelo FUNDO, tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Adicionalmente, o ADMINISTRADOR, além de instituição administradora do Fundo, é gestor, custodiante e escriturador do FUNDO. Não há garantia que, no futuro, não venham a existir conflitos de interesses por parte do ADMINISTRADOR, em razão de funções por ele exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao FUNDO e à sua carteira.

**u. Risco de Governança.** Caso o FUNDO venha a emitir novas Cotas, os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes em Assembleias Gerais de Cotistas e, conseqüentemente, os termos e condições do funcionamento deste FUNDO. Referidas alterações podem impactar negativamente os resultados esperados pelo FUNDO.

**Parágrafo Quarto** – Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do FGC, não podendo o ADMINISTRADOR ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas Cotas.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 51.** Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.