

**REGULAMENTO DO**  
**WHITE BEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**CNPJ/MF nº. 26.269.251/0001-60**

16 de maio de 2018.

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II - DO PÚBLICO ALVO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO III - DO PRAZO DE DURAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO VI - DAS VEDAÇÕES .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO VII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DO GESTOR.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO X - DAS COTAS.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO XI - DAS OFERTAS PÚBLICAS.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO XII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO XIII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO XIV - DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO XVI - – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO XVII - – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO XVIII - – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO XIX – DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO XX – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO XXI – DA ASSEMBLEIA GERAL.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO XXII – DA TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>26</b>
Seção I - Da Tributação do Fundo.....	27
Seção II - Da Tributação dos Cotistas .....	27
Seção III - Da Tributação do IOF/Títulos.....	29
Seção IV - Da Tributação do IOF/Câmbio .....	29
<b>CAPÍTULO XXIII – DOS FATORES DE RISCO .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPÍTULO XXIV – DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>38</b>

## REGULAMENTO DO WHITE BEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1** O **WHITE BEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”) é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 (“Lei no 6.385/76”), constituído sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução nº 472, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único** – A política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento está enquadrada ao disposto na Resolução nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, e na Resolução nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, do Conselho Monetário Nacional.

### CAPÍTULO II - DO PÚBLICO ALVO

**Artigo 2** O Fundo é destinado à aplicação de recursos de investidores qualificados, nos termos do Artigo 9-B da Instrução nº 539 de novembro de 2013, da Comissão de Valores Mobiliários, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM no 539/13”), com exceção de pessoas físicas e investidores residentes ou domiciliados no exterior.

**Parágrafo Primeiro** – A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada, (i) no ato da subscrição, pela instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários Brasileiro responsável pela distribuição de cotas do Fundo, e, (ii) na negociação no mercado secundário, pelo intermediário.

**Parágrafo Segundo** – O Cotista que decidir negociar suas quotas no mercado secundário deverá informar, previamente, o Administrador de tal intenção.

**Parágrafo Terceiro** – A perda da condição de investidor qualificado não implica a exclusão do Cotista do Fundo.

### CAPÍTULO III - DO PRAZO DE DURAÇÃO

**Artigo 3** O Fundo terá prazo de duração determinado de 05 (cinco) anos, contados da data do início de funcionamento do Fundo.

## CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 4** O Fundo tem por objetivo investir seus recursos, com perspectivas de retorno de longo prazo, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, de natureza residencial, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes: (i) imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias, reformas ou outros, (“Imóveis Alvo”); (ii) quaisquer outras modalidades de ativos indicadas no 0 abaixo (“Ativos-Alvo”); (iii) o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território brasileiro, e (iv) possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais.

**Parágrafo Único** – Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias, a reformas, ou outros, através de Sociedades de Propósito Específicos (“SPEs”), nas quais o Fundo seja quotista ou acionista.

**Artigo 5** O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir ganhos e/ou rendimentos por meio de venda e/ou permuta dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio; (ii) auferir rendimentos de outras modalidades de ativos que vier a adquirir; (iii) auferir ganho de capital nas negociações de outras modalidades de ativos de seu patrimônio.

**Parágrafo Primeiro** – A meta de rentabilidade do Fundo é superar a valorização do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acrescido de 7% (sete por cento) ao ano.

**Parágrafo Segundo** – A meta de rentabilidade do Fundo acima não é uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, sendo somente um objetivo a ser perseguido.

**Artigo 6** Sem prejuízo do disposto acima, os seguintes ativos poderão compor o patrimônio do Fundo:

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, incluindo, sem limitação, direitos reais relativos a Imóveis-Alvo, caso a aquisição do ativo caracterize eventual conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, será convocada Assembleia Geral de Cotistas para aprovação prévia do ativo;
- (ii) Desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, quaisquer títulos e valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes (a) sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e (b) sejam relacionadas a empreendimentos imobiliários, preferencialmente, de natureza residencial;
- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito (a) se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e (b) seja relacionado a empreendimentos imobiliários, preferencialmente, de natureza residencial;
- (iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento (a) exclusivamente atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e (b) preferencialmente, mas não limitadamente, a empreendimentos imobiliários, preferencialmente, de natureza residencial;
- (v) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

- (vi) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades (a) permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e (b) preferencialmente, mas não limitadamente, relacionadas a empreendimentos imobiliários de natureza residencial, desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; e/ou
- (vii) Outros Ativos, indicados no Artigo 5 acima.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo pode manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Outros Ativos para atender suas necessidades de liquidez.

**Parágrafo Segundo** – Os Outros Ativos do Fundo devem ser registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil ou mantidos em conta de depósito individualizada em instituição ou entidade autorizada à prestação desse serviço pela Comissão de Valores Mobiliários. As disponibilidades financeiras devem ser depositadas em conta própria do Fundo, em instituições financeiras bancárias devidamente autorizadas a funcionar no País pelo Banco Central do Brasil.

**Parágrafo Terceiro** – Se o Fundo vier a investir seus recursos preponderantemente em valores mobiliários, ele deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, e o Administrador deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

**Parágrafo Quarto** – Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos seguintes ativos financeiros: (i) cotas de fundos de investimento em participações; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, e (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios.

#### **Artigo 7** É vedado ao Fundo:

- (i) Aplicar seus recursos em quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os referidos neste Regulamento;
- (ii) Aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento cujas carteiras contenham títulos que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma;
- (iii) Aplicar seus recursos em cotas de fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados;
- (iv) Praticar as operações denominadas *day-trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo, quando se tratar de negociações de títulos públicos federais realizadas diretamente pelo Fundo;
- (v) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se de qualquer forma;
- (vi) Manter posições em mercados derivativos, direta ou por meio de fundo de investimento (a) a descoberto; ou (b) que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo ou do fundo de investimento investido;

- (vii) Locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto nas hipóteses de depósito de garantias em operações com derivativos;
- (viii) Aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento que apliquem no próprio fundo; e
- (ix) Aplicar seus recursos em títulos e valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, de seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidos a controle comum.

**Artigo 8** Constituem “Matérias Obrigatórias”, em que o exercício da Política de Voto é obrigatório em participações societárias

- (i) Aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações ou cotas e demais mudanças de estatuto e/ou contrato social, que possam, no entendimento do gestor, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pelo FII; e
- (ii) d) Demais matérias que impliquem tratamento diferenciado, de acordo com o critério do gestor.

## **CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Artigo 9** O Fundo é administrado pela **ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.904.564/0001-77, com sede na Rua da Assembleia, 10, sala 2601, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.587, expedido em 21 de novembro de 1997

**Parágrafo Primeiro** – Compete ao Administrador (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo; (v) transigir em nome do Fundo; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas do Fundo em bolsa de valores; (viii) praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, às disposições deste Regulamento, às deliberações da Assembleia Geral, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (i) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (ii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) Os registros de Cotistas e de transferência de cotas;

- (b) Os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
  - (c) A documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - (d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) O arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados para prestarem serviços ao Fundo.
- (iii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, observadas as atribuições do Gestor, 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) Custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (a) acima até o término do procedimento;
- (viii) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- (ix) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- (x) Observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Terceiro** – O Administrador deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- (i) Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Artigo 10** A gestão da carteira do Fundo é exercida pela **OAK ASSET – GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1636, cj 1608, sala 01, inscrita no CNPJ sob nº 10.909.830/0001-90, devidamente autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme Ato Declaratório nº 10.595 de 21 setembro de 2009 (“Gestor”).

**Parágrafo Primeiro** – O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para negociar, em nome do Fundo, os títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes de sua carteira.

**Parágrafo Segundo** – É de responsabilidade do Gestor:



- (i) Gerir a carteira de investimentos do Fundo, incluindo a análise e seleção de oportunidades de investimentos, bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimento descrita neste Regulamento;
- (iii) Instruir o Administrador a tomar quaisquer outras medidas relativas à gestão do Fundo e permitidas pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- (iv) Instruir o Administrador a respeito da representação do Fundo em assembleias gerais relativas aos ativos investidos pelo Fundo e sobre o exercício de direitos de voto em nome do Fundo no que concerne a qualquer assunto submetido a uma assembleia geral;
- (v) Coordenar as vendas, locações, arrendamentos e/ou outorgas de direito real de superfície relativos aos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como coordenar a negociação e alienação/transações relativas aos Imóveis Alvo e demais ativos que componham o patrimônio do Fundo;
- (vi) Monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;  
e
- (vii) Sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo.

**Artigo 11** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ("Política de Voto"), que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

**Parágrafo Primeiro** – O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratem das Matérias Relevantes Obrigatórias, sem prejuízo das Situações de Exceção, conforme definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus investidores.

**Parágrafo Segundo** – As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

**Parágrafo Terceiro** – A Política de Voto de que trata este Artigo ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.oakasset.com.br/>

**Artigo 12** A instituição financeira contratada para a prestação dos serviços de (i) escrituração das cotas do Fundo; (ii) custódia; e (iii) controladoria de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo é a **ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.904.564/0001-77, com sede na Rua da Assembleia, 10, sala 2601, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.587, expedido em 21 de



novembro de 1997

**Artigo 13** O Custodiante realizará a custódia e o apuração dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos do Fundo, exceto (a) dos derivativos mencionados no art. 6º para os quais não haja critério de apuração definido pelo Custodiante ou este critério não possa ser desenvolvido nos termos do Contrato de Custódia e Controladoria; e (b) dos Ativos-Alvo mencionados no art. 7º, incisos (i) e (iii) que não tenham cotação em bolsa ou mercado de balcão organizado.

**Artigo 14** O Administrador contratou a ZFB Incorporação, Construção e Comercio LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, 222, 7º andar, cj 7, e inscrita no CNPJ sob o nº 07.333.472/0001-05, para prestar os serviços de consultoria imobiliária, que compreende auxiliar o Gestor na originação, análise, seleção e acompanhamento dos Ativos-Alvo do Fundo (“Consultor Imobiliário”).

**Artigo 15** O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, quando aplicável, os serviços de distribuição de cotas do Fundo.

**Parágrafo Único** – Os serviços de distribuição da 1ª Emissão (conforme definido abaixo) serão prestados pelo próprio Administrador.

**Artigo 16** Os serviços de auditoria independente serão prestados por pessoa jurídica de direito privado devidamente registrada na CVM para exercer as atividades de auditoria independente (“Auditor Independente”).

## CAPÍTULO VI - DAS VEDAÇÕES

**Artigo 17** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) Contrair ou efetuar empréstimos em nome do Fundo;
- (iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, salvo se aprovado previamente pela Assembleia Geral;
- (x) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento;
- (xi) Realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- (xii) 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; e
- (xiii) Praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

## **CAPÍTULO VII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 18** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês: (a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e (b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (ii) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iii) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (a) a demonstração dos fluxos de caixa do período; e (b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo;
- (iv) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e (c) o parecer do auditor independente;
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores [www.orldtvm.com.bro](http://www.orldtvm.com.bro) Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo** – Os relatórios previstos no item (iii), (b) do caput deste Artigo devem conter, no mínimo:

- (i) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, com base em material elaborado pelo Gestor;
- (ii) Programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- (iii) Informações prestadas pelo Gestor, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

- a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
  - b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) Relação das obrigações contraídas no período;
- (v) Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) A relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

**Artigo 19** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores, [www.orladtm.com.br](http://www.orladtm.com.br), os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) Nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, prospecto, material publicitário e anúncios de início e encerramento de oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03;
- (iv) Fatos relevantes.

**Parágrafo Único** – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

**Artigo 20** A publicação de informações referidas no 07 e 08 acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único** – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas no 07 e 08 acima à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo

sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**Artigo 21** O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- (i) No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (ii) Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (iii) Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

**Artigo 22** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

**Parágrafo Primeiro** – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput deste Artigo depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

**Parágrafo Segundo** – O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

## **CAPÍTULO VIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DO GESTOR**

**Artigo 23** O Administrador, o Custodiante, o Consultor Imobiliário e o Gestor do Fundo devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** – Na hipótese de renúncia:

- (i) do Administrador, do Custodiante, do Consultor Imobiliário ou do Gestor do Fundo, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o novo Administrador, o novo Custodiante, o novo Consultor Imobiliário ou o novo Gestor, conforme o caso;
- (ii) exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o que ocorrer primeiro. Após decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo;
- (iii) exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral mencionada no item (i) acima, observado que caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado a Administradora sobre sua decisão de renunciar, a Administradora procederá à liquidação antecipada do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e o Custodiante, em caso de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, farão jus à Taxa de Administração, que lhes couberem, *pro rata temporis*, apurada no primeiro evento posterior ao seu desligamento que, nos termos deste Regulamento venha a ensejar o direito ao recebimento da referida taxa. O Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus, ainda, à Taxa de Performance que lhe couber, *pro rata temporis*, apurada no primeiro evento posterior ao seu desligamento que, nos termos deste Regulamento venha a ensejar o direito ao recebimento da referida taxa.

**Parágrafo Terceiro** – É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item (i) do Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva renúncia.

**Parágrafo Quarto** – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

**Parágrafo Quinto** – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser averbada, no competente Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Sexto** – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação acima referida.

**Parágrafo Sétimo** – Aplica-se o disposto no item (ii) do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Oitavo** – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo Nono** – Caso a Assembleia Geral não eleja 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 Décimo** – Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral, observando-se o disposto no 0 deste Regulamento, aplicando-

se o disposto no item (i) do Parágrafo Primeiro acima.

## **CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE**

**Artigo 24** A taxa de administração equivalente a 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) ao mês (“Taxa de Administração”), compreende a remuneração pelos serviços de administração, gestão, consultoria imobiliária, controladoria e escrituração de cotas do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador receberá por seus serviços de administração do Fundo uma remuneração equivalente a 0,25% a.a. (zero vírgula vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), reajustado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), que será deduzida da Taxa de Administração.

**Parágrafo Segundo** – O Custodiante receberá por seus serviços de escrituração de cotas do Fundo, custódia e controladoria do Fundo uma remuneração equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), reajustado anualmente pelo IGP-M, a contar de 01 de outubro de 2.014, que será pago conforme parágrafo nono abaixo.

**Parágrafo Terceiro** – O Gestor receberá, por seus serviços de gestão de recursos, uma remuneração equivalente a 1,15% a.a (um inteiro e quinze centésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), reajustado anualmente pelo IGP-M, a contar de 16 de maio de 2018.

**Parágrafo Quarto** – O Consultor Imobiliário receberá, por seus serviços de análise, seleção, avaliação e acompanhamento dos Ativos-Alvo do Fundo, o valor definido no contrato consultoria imobiliária.

**Parágrafo Quinto** – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, a cada dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), tendo como base, no que for aplicável, o Patrimônio Líquido do Fundo do primeiro dia útil imediatamente anterior, e cobrada mensalmente do Fundo no 2º (segundo) dia útil subsequente ao mês vencido.

**Parágrafo Sexto** – A primeira cobrança de Taxa de Administração será proporcional ao número de dias efetivamente decorridos entre a data de início de funcionamento do Fundo e o último dia do mês a que se referir tal cobrança.

**Parágrafo Sétimo** – O pagamento das despesas com prestadores de serviço, não consideradas como encargos do Fundo nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08, poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo ao prestador de serviço, desde que os correspondentes valores sejam deduzidos da Taxa de Administração.

**Parágrafo Oitavo**– Do valor total de taxa de serviços a que fizer jus o Custodiante em cada mês, considerar-se-á: (i) 50% (cinquenta por cento) a título de serviços de custódia, a serem pagos diretamente pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) 50% (cinquenta por cento) a título de serviços de controladoria do Fundo e de escrituração de Cotas do Fundo, a serem pagos pelo Administrador, i.e., deduzidos da taxa de administração, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Nono** – A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, (ii) auditoria independente, e (iii) consultorias especializadas contratadas com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

**Artigo 25** Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma remuneração baseada em resultados, denominada Taxa de Performance, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder a valorização de 100% (cem por cento) do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, que será calculada e provisionada diariamente, por dia útil, e paga semestralmente a partir da data da primeira distribuição de resultados realizada por qualquer Ativo-Alvo investido, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o encerramento de cada semestre civil (30 de junho e 31 de dezembro).

**Artigo 26** Ressalvada a Taxa de Administração e a Taxa de Performance estabelecidas neste Regulamento, não serão cobradas dos Cotistas do Fundo quaisquer outras taxas, tal como taxa de ingresso ou taxa de saída.

## CAPÍTULO X - DAS COTAS

**Artigo 27** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão forma nominativa e escritural.

**Parágrafo Único** – De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, não é permitido o resgate de cotas por qualquer Cotista.

**Artigo 28** O valor patrimonial das cotas, após o início das atividades do Fundo, será resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de cotas do Fundo.

**Artigo 29** Para fins de atualização do valor das cotas do Fundo não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro.

**Artigo 30** As cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares (em conjunto “Cotistas” e individualmente “Cotistas”) perante o Custodiante e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 31** As cotas do Fundo conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.



**Parágrafo Único** – O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo e demais ativos financeiros integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos-Alvo do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

## **CAPÍTULO XI - DAS OFERTAS PÚBLICAS**

**Artigo 32** As ofertas públicas primárias de cotas do Fundo serão conduzidas por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários e, exceto pela primeira oferta pública de cotas de emissão do Fundo, deverão ser realizadas nas condições especificadas em ata de assembleia geral de Cotistas, e:

- (i) Estarão condicionadas a prévio registro perante a CVM, em conformidade com o disposto na Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), observadas, ainda, as disposições deste Regulamento; ou
- (ii) Estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, em conformidade com o disposto na Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

**Artigo 33** As cotas de emissão do Fundo poderão ser objeto de distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e em tal situação somente poderão subscrever e/ou adquirir as cotas do Fundo, investidores profissionais nos termos da regulamentação aplicável então vigente, em especial a Instrução CVM nº 539/13, conforme alterada e a Instrução CVM nº 476/09, que se comprometam a subscrever, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em cotas e que firmarão termo de adesão ao Regulamento, declarando, ainda, estar cientes: (i) que a oferta de suas cotas não terá sido registrada na CVM; e (ii) que suas cotas estarão sujeitas às restrições de negociação estabelecidas pela Instrução CVM nº 476/09.

## **CAPÍTULO XII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 34** Na primeira emissão de cotas (“1ª Emissão”), o Fundo poderá emitir até 100.000 (cem mil) cotas, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Preço de Emissão”), totalizando o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, nos termos do 03 acima.

**Artigo 35** A distribuição das cotas do Fundo deverá ser encerrada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de início de distribuição, para as ofertas públicas de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ou a contar da data do anúncio de início de distribuição, caso a oferta pública de tais cotas seja realizada consoante às disposições da Instrução CVM nº 400/03.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver colocação parcial das cotas, desde que haja a integralização de, no mínimo, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Subscrição Mínima”).

**Parágrafo Segundo** – As cotas representativas da 1ª Emissão que não forem distribuídas até a data de encerramento da distribuição das cotas do Fundo serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de cotas do Fundo por qualquer investidor, inclusive incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, 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 mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Quarto** – Caso a Subscrição Mínima prevista no Parágrafo Primeiro acima não seja alcançada, até a data de encerramento da oferta o Administrador deverá imediatamente:

- (i) 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;
- (ii) Em se tratando da 1ª (primeira) distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

**Artigo 36** No ato de subscrição das cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, bem como o termo de adesão ao Regulamento do Fundo, por meio do qual, no mínimo, atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto do Fundo, este último quando aplicável; (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos, para fins de proteção patrimonial; (iii) que tomou ciência da Taxa de Administração e Taxa de Performance devidas, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (iv) que concorda com a outorga de poderes ao Administrador, para, observadas as limitações legais e do Regulamento, praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, compreendendo o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao seu funcionamento e à sua manutenção, podendo, dessa forma, exercer todos os direitos inerentes aos títulos, valores mobiliários e à carteira de investimentos do Fundo, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários, etc.

**Parágrafo Único** – As cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos boletins de subscrição.

**Artigo 37** As cotas deverão ser integralizadas à vista, pelo seu valor atualizado, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo Bacen para a conta corrente de titularidade do Fundo, conforme especificado no boletim de subscrição.

**Parágrafo Primeiro** – Não será admitida, em nenhuma hipótese, a integralização de cotas do Fundo em imóveis,

direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários.

**Parágrafo Segundo** – Nas integralizações das cotas do Fundo deverá ser utilizado o valor de abertura da cota do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo (“Preço de Integralização”).

**Parágrafo Terceiro** – Na data da primeira integralização das cotas do Fundo, o Preço de Integralização será igual ao Preço de Emissão.

**Parágrafo Quarto** – As importâncias recebidas na integralização de cotas do Fundo, durante o processo de distribuição, até o deferimento pela CVM do registro de funcionamento do Fundo deverão ser depositadas em nome do Fundo junto ao Custodiante, aplicadas em cotas de fundos de investimento referenciados DI e/ou títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

**Artigo 38** Ao ingressar no FUNDO, cada Cotista deverá celebrar um Compromisso de Investimento, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao FUNDO e a previsão expressa de que a Administradora poderá, observado o disposto neste Regulamento, realizar chamadas de capital, as quais o Cotista estará obrigado a honrar, de acordo com as regras constantes do Compromisso de Investimento e deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** – As chamadas de capital serão realizadas mediante correspondência encaminhada pela Administradora, aos Cotistas do FUNDO, onde constará o montante a ser integralizado por cada um dos Cotistas, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o FUNDO, sendo que a integralização das referidas Cotas será feita em até 05 (cinco) dias úteis do envio da respectiva chamada de capital.

**Parágrafo Segundo** – O valor a ser pago na integralização de Cotas, em cada chamada de capital, deverá ser o preço de emissão das cotas, conforme o caso.

**Parágrafo Terceiro** – O prazo máximo para a realização de chamadas de capital será aquele previsto no Compromisso de Investimento, após o qual a obrigação do Cotista estará automaticamente extinta, e as Cotas não subscritas e integralizadas serão canceladas. Tal prazo não deverá, em qualquer hipótese, ultrapassar a 180 (cento e oitenta) dias contados da respectiva chamada de capital.

**Parágrafo Quarto** – A assinatura pelo investidor do respectivo Compromisso de Investimento constituirá sua expressa ciência e concordância com todos os termos e condições deste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 39** O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, ressalvado, no entanto, que a realização de qualquer nova emissão de cotas do Fundo dependerá de prévia aprovação de Cotistas, deliberado em assembleia geral, representando a maioria dos votos, cabendo cada cota 1 (um) voto, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização,

- I. O preço de emissão de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral;
- II. O preço de emissão de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral;
- III. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 45 (quarenta e cinco) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição das cotas objeto de nova emissão, caso tal emissão seja realizada consoante às disposições da Instrução CVM nº 400/03;
- IV. Em eventuais novas emissões, cada Cotista poderá ceder o respectivo direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros;
- V. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- VI. As cotas de novas emissões deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional;
- VII. É admitido que, em eventuais novas emissões objeto de oferta pública, deliberação da Assembleia Geral disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão: (a) no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, caso tal emissão seja realizada consoante às disposições da Instrução CVM nº 400/03; ou (b) no prazo determinado para distribuição, conforme o caso, quando tal emissão seja realizada consoante às disposições da Instrução CVM nº 476/09. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida cada oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, ou, ainda, da Instrução CVM nº 476/09; e
- VIII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior, bem como deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 9º da Instrução CVM nº 476/09.

**Artigo 40** Não há limitação à subscrição de cotas do Fundo por qualquer pessoa. Será admitida a subscrição de diversas ou todas as cotas por um mesmo investidor, nos termos do Artigo 15, item IX, da Instrução CVM nº 472/08.

#### **CAPÍTULO XIV - DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**Artigo 41** As cotas do Fundo somente poderão ser registradas para negociação em bolsa da BM&FBovespa S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

**Parágrafo Primeiro** – As cotas do Fundo não poderão ser registradas em outro mercado de negociação, inclusive no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

**Parágrafo Segundo** – Os Cotistas somente poderão negociar suas cotas no mercado secundário após a integralização das cotas e o início do funcionamento do Fundo, ressalvado o disposto no 0 acima.

**Parágrafo Terceiro** – No mercado secundário, os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das cotas, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto no caput deste

**Artigo.** Ao adquirir as cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo.

**Parágrafo Quarto** – A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

**Parágrafo Quinto** – O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de assembleia geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 42** A assembleia geral ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social encerrado a cada ano, sem prejuízo da política de distribuição de resultados do Fundo estabelecida abaixo.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago a todo e qualquer Cotista que estiver registrado como tal nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das cotas do Fundo ou nos registros da Bovespa, conforme o caso, no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

**Parágrafo Segundo** – Sem prejuízo das disposições acima, o Fundo poderá adotar como política distribuir rendimentos em prazos menores aos Cotistas, conforme o desempenho da carteira do Fundo. Para tanto, o resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento pelo Fundo de recursos relativos aos ativos que integrem o patrimônio do Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos no semestre.

**Parágrafo Terceiro** – Entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente dos rendimentos dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo, acrescidos de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, conforme o caso, deduzidos os valores; (i) de prestações devidas pelo Fundo com relação à aquisição de quaisquer ativos que integrem o patrimônio do Fundo; e (ii) das demais despesas de encargos do Fundo, nos termos do presente Regulamento e em consonância com as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 43** Observado o limite estabelecido no 00, Parágrafo Primeiro, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa elaborada e apresentada aos Cotistas pelo Gestor.

**Artigo 44** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimentos.

## **CAPÍTULO XVI - – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO**

**Artigo 45** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, do Gestor e do Custodiante.

**Artigo 46** O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Artigo 47** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

## **CAPÍTULO XVII - – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**Artigo 48** O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma algébrica do disponível com o valor de mercado de todos os ativos integrantes da carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades (“Patrimônio Líquido”).

**Parágrafo Único** – A apuração do valor dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, nos termos do Artigo 12 deste Regulamento, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos partir de seus critérios, metodologia e fontes de informação, conforme seu próprio Manual de Apreçamento dos Ativos. No caso dos Imóveis Alvo, o Administrador e o Gestor concordam que o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo custo de aquisição do Imóvel Alvo informado pelo Gestor, com base em laudo de avaliação. Após o reconhecimento inicial, o Imóvel Alvo deve ser continuamente mensurado pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, contratado pelo Fundo. Caberá ao Gestor providenciar o laudo de avaliação especificado acima, às expensas do Fundo, e validar, em conjunto com o Consultor Imobiliário, tal laudo de avaliação, que subsidiará as informações que constarem dos relatórios do Administrador, conforme o Artigo 17, Parágrafo Segundo deste Regulamento, e das notas explicativas das demonstrações financeiras, na forma exigida pela regulamentação em vigor, devendo ser repassados ao Custodiante.

## **CAPÍTULO XVIII - – 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;



- (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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- (iv) Gastos de distribuição primária de cotas do Fundo, 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;
- (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 à contratação de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
- (ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não 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;
- (xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) Taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (xiii) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável;

**Parágrafo Primeiro** – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance fixado neste Regulamento.

## CAPÍTULO XIX – DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**Artigo 50** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante a alienação de ativos que integrem seu patrimônio, de modo a tê-lo reduzido ou até sua liquidação.

**Artigo 51** A amortização parcial de cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião de cada alienação de ativos, com a consequente redução do respectivo valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio do Fundo representado pelos ativos alienados.



## CAPÍTULO XX – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

**Artigo 52** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos do Fundo.

**Artigo 53** Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante resolução da assembleia geral, o auditor independente do Fundo deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único** – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo uma análise relativa a valores de resgates, no que se refere a terem ou não sido efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 54** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) Termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, conforme o caso;
- (ii) Demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) Comprovante de pedido de baixa de registro do Fundo no CNPJ/MF.

## CAPÍTULO XXI – DA ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 55** Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador;
- (ii) Alteração do regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) Emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador conforme o inciso VIII do art. 15 desta Instrução;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;
- (vi) Dissolução e liquidação do fundo, quando não prevista e disciplinada no regulamento;
- (vii) Salvo quando diversamente previsto em regulamento, a 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 art. 25, 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 FII;

- (xi) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, desta Instrução; e
- (xii) Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36.

**Artigo 56** A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo Primeiro** – A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita, nos termos do caput deste Artigo, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

**Parágrafo Segundo** – Da convocação da Assembleia Geral devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

**Parágrafo Terceiro** – A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

**Parágrafo Quarto** – O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

**Artigo 57** A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista e a cada Cotista será atribuído o direito a 01 (um) voto.

**Artigo 58** Será admitida a realização de Assembleias Gerais de Cotistas por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata em forma sumária da assembleia, com descrição dos assuntos deliberados.

**Artigo 59** As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes.

**Artigo 60** Na contagem dos prazos fixados no presente Capítulo, excluir-se-á o dia do anúncio ou o da expedição da comunicação, realizada nos termos do 0 acima.

**Artigo 61** A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social a que se referir.

**Parágrafo Único** – Assembleia Geral referida no caput deste Artigo poderá ser realizada mediante o decurso de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data de disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis

auditadas relativas a cada exercício encerrado.

**Artigo 62** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 52 do Regulamento dependem da aprovação, de cotistas que representem no mínimo, metade das cotas emitidas.

**Artigo 63** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro** – É admitida a participação em Assembleia Geral de Cotistas através de manifestação de voto escrita, desde permissão expressa na Convocação da Assembleia Geral de Cotistas. A manifestação escrita deverá ser recepcionada até 24 (vinte e quatro) horas antes da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Será admitida realização de Consulta Formal, se, a necessidade de reunião dos Cotistas dos Fundos, sendo que da consulta deverá constar obrigatoriamente todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, devendo ser lavrada uma ata sumária.

**Parágrafo Terceiro** – A Consulta Formal deverá respeitar o prazo mínimo de 30 (trinta) dias para resposta dos Cotistas.

**Artigo 64** É facultado ao administrador realizar pedido de procuração nos termos do Artigo 23 da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, devendo ser encaminhado pelo administrador através de correspondência ou anúncio publicado, o qual deverá satisfazer os seguintes requisitos mínimos:

- (i) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto pedido;
- (ii) Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) Ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do caput.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro pode:

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

**Parágrafo Terceiro** – O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Primeiro deverá informar à Administradora o teor de sua proposta.

**Parágrafo Quarto** – A Administradora do Fundo poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do Parágrafo Segundo, inciso I, caso existam.

**Parágrafo Quinto** – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Segundo, inciso II, serão arcados pela Administradora do Fundo.

**Artigo 65** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) O Administrador ou o Gestor;
- (ii) Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo Único** – Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**Artigo 66** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- (i) Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral, para zelar pelos interesses do Cotista;
- (ii) Não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor, no Custodiante ou no Escriturador de cotas do Fundo, em sociedades por ele diretamente controlada e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (iii) Não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos-Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

**Parágrafo Segundo** – O Fundo poderá contar com no máximo 01 (um) representante dos Cotistas, que terá mandato com duração mínima de 01 (um) ano, e máxima de 02 (dois) anos.

## CAPÍTULO XXII – DA TRIBUTAÇÃO

**Artigo 67** Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Regulamento, este Capítulo traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas tendo em vista também a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Capítulo do Regulamento para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à

tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo. Adicionalmente, alterações à política de investimentos do Fundo poderão ensejar a alteração a este Capítulo. O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

#### Seção I - Da Tributação do Fundo

**Artigo 68** Tendo em vista a política de investimentos do Fundo, prevista neste Regulamento, em regra os rendimentos auferidos pela carteira de Imóveis-Alvo ou direitos a eles relativos, cotas e/ou ações de sociedades que detenham Imóveis-Alvo ou direitos a eles relativos, de titularidade do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda. Adicionalmente, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo mediante aplicação em ativos de renda fixa ou renda variável estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Primeiro** – O imposto de renda incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

**Parágrafo Segundo** – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário serão tributados como pessoa jurídica quando aplicarem 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.

#### Seção II - Da Tributação dos Cotistas

**Artigo 69** O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, de acordo com as disposições da política de distribuição de resultados previstas neste Regulamento.

**Artigo 70** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, tal tributo incidirá: (i) quando da amortização das cotas; (ii) em caso de alienação de cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das cotas, em decorrência da liquidação antecipada do Fundo, conforme o caso. Somente haverá incidência de imposto de renda se as cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Cumpre ressaltar que, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, Inciso II da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Não há retenção do imposto de renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a

terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do imposto de renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

**Parágrafo Terceiro** – O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica - IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003 e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições. Vale notar que, em relação às pessoas jurídicas tributadas com base no regime cumulativo, há bons argumentos para discutir a incidência do PIS e da COFINS com base em uma decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal, que entendeu que tais contribuições somente deveriam incidir sobre o faturamento de bens e serviços.

**Artigo 71** Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução nº 2.689, emitida pelo Conselho Monetário Nacional – CMN em 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

**Parágrafo Primeiro** – No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores serão isentos do imposto de renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, Artigo 81, §1º; Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil – RFB de nº 1022/2010, Artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

**Parágrafo Segundo** – Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

**Parágrafo Terceiro** – Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao imposto de renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em paraíso fiscal, sujeitam-se também à alíquota de imposto de renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, Artigo 52, §3º, Inciso I, “b” e Inciso II, “c”.

**Artigo 72** Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

**Parágrafo Único** – Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral.

### Seção III - Da Tributação do IOF/Títulos

**Artigo 73** Somente haverá incidência de Imposto sobre Operações com Títulos ou Valores Mobiliários – IOF/Títulos na hipótese de cessão ou repactuação das cotas do Fundo antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há incidência de IOF. Deve-se notar que o Fundo foi constituído sob a modalidade de condomínio fechado, de modo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

### Seção IV - Da Tributação do IOF/Câmbio

**Artigo 74** Nos termos da redação atual do Decreto nº 6.306/2007, o Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio incidente sobre as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no Brasil para investimentos em fundos de investimento imobiliário para investimentos realizados nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00, será calculado à alíquota de 6%, ou 2% se realizado em bolsa.

**Artigo 75** Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

## CAPÍTULO XXIII – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 76** Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente investido será remunerado conforme as expectativas dos Cotistas ou, ainda, conforme rentabilidades apuradas no passado.

### I. Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

- (i) **O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante**



**no Fundo.** O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) política habitacional; (h) instabilidade social e política; e (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

- (ii) **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ativos passíveis de investimento pelo Fundo e das cotas.** O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de emissão do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas de sua emissão, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.
- (iii) **Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Imóveis Alvo, os outros ativos passíveis de investimento e os Cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de

reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que: (a) não distribua menos de 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, bem como: (b) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador e/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 emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 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 de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

- (iv) **A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Cotistas.** O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis Alvo ou outros ativos, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de: (a) desapropriação de Imóvel Alvo investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do Imóvel Alvo e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos Imóveis Alvo, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos Imóveis Alvo que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do respectivo contrato de locação, contrato de arrendamento ou escritura de constituição de direito de superfície etc.

## II. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e aos Imóveis Alvo

- (i) **Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis Alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.** Os Imóveis Alvo serão até a data da efetiva aquisição pelo Fundo objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis Alvo e aos respectivos contratos e ocupantes. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão:
- (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Imóvel Alvo pelo Fundo;
  - (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado Imóvel Alvo, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel Alvo, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel Alvo pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alvo, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Imóvel Alvo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Imóveis Alvo e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis Alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.
- (ii) **A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos Imóveis Alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis Alvo.** Após a aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.
- (iii) **Riscos ambientais:** Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu Ativo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os

imóveis podem necessitar de licenças ambientais específicas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.

- (iv) **Os empreendimentos imobiliários de investimento pelo Fundo podem se sujeitar a eventuais atrasos.** Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- (v) **Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis Alvo podem ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.** De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.
- (vi) **A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis Alvo podem impactar as atividades do Fundo.** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a tais ativos (incluindo, especialmente, os Imóveis Alvo). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.
- (vii) **Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas.** Os Imóveis Alvo poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Imóveis Alvo contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos

Imóveis Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(viii) **Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos Imóveis Alvo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes de Imóveis Alvo poderá afetar os resultados do Fundo.** Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos Imóveis Alvo, excluídas as despesas previstas no Regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis Alvo. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, e dos adquirentes de seus Imóveis Alvo.

(ix) **A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos Imóveis Alvo e, conforme o caso, os resultados do Fundo.** Os Imóveis Alvo, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos Imóveis Alvo, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os Imóveis Alvo estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de Imóveis Alvo e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor dos Imóveis Alvo, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

(x) **Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.** Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

(xi) **Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis Alvo podem afetar a rentabilidade do Fundo.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

- (xii) **Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito.** Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo. A concentração dos investimentos do Fundo nos Imóveis Alvo potencializará os riscos a que o Fundo encontra-se sujeito, conforme descritos neste Regulamento, aumentando os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas.

### III. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

- (i) **Podem ocorrer flutuações no valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não os Imóveis Alvo. O valor dos Imóveis Alvo e dos outros ativos que integram o patrimônio do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento.** Em caso de queda do valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.
- (ii) **Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos de liquidez.** A aplicação do Fundo nos Imóveis Alvo e demais ativos que integrarem o patrimônio do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário 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 Imóveis Alvo e demais ativos integrantes de seu patrimônio, 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.
- (iii) **As cotas estão sujeitas a riscos de liquidez.** Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.
- (iv) **A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os Imóveis Alvo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio.** A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os Imóveis Alvo, bem como demais ativos e outros ativos integrantes do



patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

- (v) **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo.** O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos Imóveis Alvo. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Imóveis Alvo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.
- (vi) **Os cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência.** Nos termos deste Regulamento, será garantido aos cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas cotas em emissões anteriores, o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria assembleia geral que deliberar pela nova emissão de cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação relativa no Fundo.
- (vii) **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo.** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- (viii) **RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.**

#### IV. Outros Riscos

- (i) **Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos Imóveis Alvo, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma**



**negativa os resultados do Fundo.** Além dos riscos associados mais diretamente aos Imóveis Alvo e aos resultados das operações relacionadas com a venda dos Imóveis Alvo, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) o Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (“*mark-to-market*”) poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

- (ii) **O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.
- (iii) **Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.** O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

**Parágrafo Segundo** – Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Custodiante ou qualquer os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes

da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de cotas do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** – O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

## CAPÍTULO XXIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 77** Se qualquer controvérsia, conflito, questão ou divergência de qualquer natureza (“Conflito”) surgir a partir de ou em relação a este Regulamento, as partes envolvidas deverão envidar seus melhores esforços para resolver o Conflito. Para essa finalidade, qualquer das partes deverá notificar a outra parte quanto ao seu desejo de dar início ao procedimento contemplado neste item. A partir desse momento, as partes deverão reunir-se para tentar resolver o Conflito por meio de discussões amigáveis e pautadas em boa fé. Exceto se de outro modo estabelecido neste Regulamento, caso as partes não encontrem uma solução, dentro de um período de 15 (quinze) dias após a entrega da notificação de Conflito de uma parte à outra, o Conflito deverá ser resolvido definitivamente por arbitragem, nos moldes da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (“Lei 9.307/96”), conforme disposto abaixo.

**Parágrafo Primeiro** – A arbitragem será instaurada e conduzida de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Regulamento de Arbitragem”), por três árbitros, que serão nomeados em conformidade com o Regulamento de Arbitragem. Caberá ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá administrar o procedimento arbitral.

**Parágrafo Segundo** – A arbitragem terá lugar na Cidade de São Paulo, local onde será proferida a Sentença Arbitral. A arbitragem será conduzida no idioma português, sendo aplicável ao mérito a legislação brasileira, sem renúncia a qualquer preceito dela.

**Parágrafo Terceiro** – A sentença arbitral será definitiva, constituindo título executivo que vincula as partes envolvidas.

**Parágrafo Quarto** – A presente cláusula compromissória é aqui estabelecida, sendo reconhecido que a opção pela solução arbitral é fator jurídico e econômico indispensável à celebração do Regulamento nos termos e condições pactuados. Desse modo, a parte que fizer uso de medidas impeditivas ou procrastinatórias à regular e expedita instauração e/ou andamento do competente procedimento arbitral, incluindo, mas não limitado a, o recurso a medidas judiciais que não sejam necessárias para garantir a eficácia do próprio provimento arbitral buscado ou a ser buscado, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) do valor em disputa (tal como definido no requerimento de arbitragem apresentado), além de arcar com a integralidade das custas e honorários advocatícios incorridos pela parte inocente em razão da medida impeditiva ou procrastinatória.

**Parágrafo Quinto** – Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para a execução da sentença arbitral e para a obtenção de medidas

cautelares, para proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunho preparatório previamente à instauração do tribunal arbitral. O requerimento feito por quaisquer partes a uma autoridade judicial para obter tais medidas, ou a execução de medidas similares ordenadas pelo(s) árbitro(s), não será considerado como infração ou renúncia à presente cláusula compromissória e não comprometerá a competência do(s) árbitro(s) a este título.

São Paulo, 16 de maio de 2018.

---

**ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**