

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE

DO FUNDO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração até 31 de dezembro de 2043, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, podendo, inclusive, aliená-los, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície.

Parágrafo único - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa de consultoria especialmente contratada para esse fim, observando-se as disposições do anexo I da Instrução CVM nº 472 e, caso aplicável, o § 1º do Artigo 7º abaixo, bem como deverão constar no Anexo I deste Regulamento ou ser aprovados pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, com apoio do Consultor de Investimentos, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Quotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do FUNDO se processarão em atendimento ao seu objetivo, constante do artigo 2º acima, observando a seguinte política de investimentos:

- I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis;

- II. o FUNDO somente poderá adquirir ações ou quotas de sociedades ou, ainda, imóveis para integrar seu patrimônio se obedecidos os requisitos previstos no parágrafo único do artigo 2º acima;
- III. o FUNDO deverá locar os imóveis do seu patrimônio, ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária, para a São Luiz Operadora Hospitalar S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, nº 95, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.811.759/0001-86, ou suas sucessoras, e, em caso de vacância, a locação a terceiros;
- IV. o FUNDO poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Quotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse. Sendo constatada qualquer situação que se caracterize como conflito de interesses na alienação dos ativos imobiliários pelo FUNDO, inclusive nas hipóteses de alienação dos ativos imobiliários à algum Quotista do FUNDO, ao Administrador do FUNDO ou pessoas a ele ligadas, deverá haver prévia aprovação da alienação em questão pelos Quotistas do FUNDO, reunidos em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento;
- V. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o FUNDO poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em quotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, inclusive em fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora ou pelo Gestor ou sociedades a estes afiliadas;
- VI. caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 409”), deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento; e
- VII. o FUNDO não poderá contratar operações com derivativos.

§ 1º - A aquisição, pelo FUNDO, de Ativos, conforme abaixo definido, será realizada pela Administradora, após seleção e análise de tais Ativos pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação vigente e as disposições deste Regulamento. Caberá à Administradora, sob a indicação do Gestor e com apoio do Consultor de Investimentos, executar a diversificação da carteira do FUNDO, em linha com as indicações do Gestor e de acordo com os requisitos dos Ativos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas e mediante a contratação de novo consultor especializado com experiência na nova modalidade de ativos que integrarão a carteira do FUNDO, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e na legislação em vigor.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO ("Ativos"):

- I. imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais ou vagas de garagem, desde que constem na lista de bens constante do Anexo I deste Regulamento ou sejam aprovados pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral;
- II. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, e que sejam titulares de qualquer dos bens listados no Anexo I deste Regulamento;
- III. direitos reais sobre imóveis; e,
- IV. observado o disposto nos incisos V e VI do artigo 3º acima, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

§1º - No término da subscrição e integralização das Quotas, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Quotas, das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos, que venham a ser decididos na forma deste Regulamento, deduzidas suas exigibilidades.

§2º - Desde que observado o disposto neste Regulamento, as importâncias recebidas, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, na integralização de Quotas, durante o período de distribuição, poderão ser aplicadas em quotas de fundos de investimento de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com a regulamentação aplicável e com o disposto neste Regulamento.

§3º - Nos termos do artigo 110-B da Instrução CVM nº 409, enquanto o FUNDO contar apenas com o Primeiro Quotista, abaixo definido, como investidor, não haverá obrigatoriedade de

observância aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos nos artigos 86 e 87 da Instrução CVM nº 409.

Artigo 5º - As demonstrações contábeis do FUNDO serão apuradas da seguinte forma:

- I. os Ativos imobiliários serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação de investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado em periodicidade não inferior à anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os Ativos imobiliários cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;
- II. os Ativos de renda fixa integrantes da carteira do FUNDO, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"); e
- III. a metodologia de precificação dos Ativos de renda fixa integrantes da carteira do FUNDO, como títulos privados, obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:
 - a) caso o Ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
 - b) caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte participação no mercado (PIC).
- IV. Os demais ativos ou direitos objeto do FUNDO que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo Departamento de Precificação da Administradora sempre que aprovados por maioria pelo Comitê de Precificação dela.

§1º - Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título será apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação ou o fluxo de amortização do título não seja pré-definido, a Administradora precificará o ativo na curva de aquisição.

§2º - Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do FUNDO, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelo comitê de crédito da Administradora.

§3º - As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do FUNDO devem ser estimadas pelo comitê de crédito da Administradora com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

DAS QUOTAS

Artigo 6º - As quotas do FUNDO ("Quotas") corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O FUNDO manterá contrato com o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12 ("Custodiante"), instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração de quotas. O Custodiante será responsável pela custódia e escrituração das Quotas, sendo o responsável, inclusive, por emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de quotista do FUNDO ("Quotista").

§ 2º - A primeira emissão de Quotas do FUNDO será realizada através de lote único e indivisível, com a faculdade de dispensa de registro da Oferta prevista no inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e terá como Quotista único a ACORDO PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na Rua George Ohm, 173, parte, CEP 04576-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.569.115/0001-79 ("Primeiro Quotista"), que deverá, na data da respectiva subscrição de Quotas, ser considerado investidor qualificado, conforme disposto no artigo 109 da Instrução CVM nº 409. O investimento mínimo, pelo Primeiro Quotista, será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

§ 3º - As Quotas de titularidade do Primeiro Quotista somente poderão ser adquiridas por outros Quotistas se houver prévia anuência da CVM ou a realização de distribuição pública secundária, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou, se for o caso, da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476").

§ 4º - Sem prejuízo dos §§ 2º e 3º acima, em caso de distribuições de Quotas subsequentes à primeira emissão, sejam ofertas públicas primárias ou secundárias, poderão ser Quotistas as pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, independentemente do fato de serem considerados investidores qualificados, nos casos de ofertas públicas realizadas de acordo com a Instrução CVM nº 400. Na hipótese de qualquer distribuição com esforços restritos de colocação, a subscrição ou aquisição das Quotas deverá ser realizada por investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476. Em ambos os casos os investidores devem, ainda, estar dispostos a correr os riscos inerentes aos investimentos do FUNDO, em especial aqueles ligados ao setor imobiliário, bem como o risco de crédito do locatário indicado no Artigo 3º, inciso III, do presente Regulamento.

§ 5º - Cada Quota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

§ 6º - Os Quotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de integralização de suas Quotas subscritas, bem como não poderão exercer qualquer direito real sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 7º - Diante do fato de que o FUNDO foi constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da regulamentação aplicável, de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS

Artigo 7º - A Administradora, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá até 60.000.000 (sessenta milhões) de Quotas, em série única, no valor de R\$1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). As Quotas da primeira emissão serão subscritas e integralizadas única e exclusivamente pelo Primeiro Quotista.

§ 1º - As Quotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou através de (a) imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais ou vagas de garagem, desde que constem na lista de bens constante do Anexo I deste Regulamento ou sejam aprovados pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral; (b) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, e que sejam titulares de qualquer dos bens listados no Anexo I deste Regulamento; ou (c) direitos reais sobre imóveis, incluindo direito de uso de superfície, nos termos previstos na legislação vigente. As integralizações ocorrerão de acordo com as

chamadas de capital realizadas pela Administradora durante todo o prazo de duração do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação do Gestor, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência. No termos do inciso IV do artigo 55 da Instrução CVM nº 472, haverá dispensa de elaboração de laudo de avaliação para integralização, pelo Primeiro Quotista, das Quotas da primeira emissão, com ativos mencionados nos subitens (a), (b) ou (c) acima. No caso de o FUNDO passar a contar com Quotistas que não sejam investidores qualificados, conforme disposto no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, a integralização com ativos mencionados nos subitens (a), (b) ou (c) acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, aprovado pela Administradora, devendo observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472, bem como o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§ 2º - A oferta primária das Quotas será realizada pela própria Administradora ou, conforme o caso, por outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, devidamente contratadas pela Administradora, em nome do FUNDO.

§ 3º - No ato de subscrição das Quotas o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O subscritor poderá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, se for o caso, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Quotista informar à Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

§ 4º - Considerando que as Quotas da primeira emissão serão subscritas e integralizadas única e exclusivamente pelo Primeiro Quotista, esta oferta será automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400. A faculdade de dispensa de registro de oferta por lote único e indivisível não poderá ser reutilizada pelo FUNDO dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da emissão inicial.

§ 5º - De acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472, a oferta pública das demais emissões das Quotas deverá ser realizada em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400 ou, se for o caso, de acordo com a Instrução CVM nº 476.

§ 6º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Quotas será de 6 (seis) meses, a contar da data do início da respectiva distribuição, prorrogável, nos termos da legislação aplicável, por igual período pela Assembleia Geral de Quotistas, ou pela própria Administradora em caso de não haver ingresso de Quotistas ainda, caso o volume de Quotas emitidas não seja atingido após o período inicial da distribuição.

§ 7º - Observado o mínimo de 30.000.000 (trinta milhões) de Quotas, as Quotas decorrentes da primeira emissão que não sejam subscritas e integralizadas durante o período de distribuição serão canceladas pela Administradora.

§ 8º - As Quotas, a partir da Oferta de que trata o Artigo 6º, § 3º, serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), devendo os Quotistas respeitarem eventuais restrições a negociação impostas pela legislação vigente e pelas características da oferta a que tiverem aderido.

§ 9º - É expressamente vedada qualquer negociação secundária de Quotas de forma privada.

§ 10 - As Quotas integralizadas farão *jus* aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas.

Artigo 8º - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Quotas do FUNDO por um único Quotista, salvo o disposto no parágrafo único seguinte.

Parágrafo único - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o percentual máximo do total das Quotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 9º - Não será cobrada taxa de ingresso, saída ou performance.

DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 10 - Por proposta da Administradora, o FUNDO poderá, encerrado o período de distribuição das Quotas previsto no § 6º do artigo 7º acima, realizar novas emissões de Quotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e, se não se tratar de uma oferta pública com esforços restritos, mediante concessão, pela CVM, de registro da nova distribuição, observado que:

- I. respeitada a legislação em vigor, o valor de cada nova Quota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas, (ii) as perspectivas de

rentabilidade do FUNDO; ou (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;

- II. nas futuras emissões de Quotas, os Quotistas titulares da Quotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para manifestação de seu exercício na própria Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pelas novas emissões. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Quotas remanescentes, não subscritas, poderão ser subscritas por terceiros, de acordo com as condições deliberadas na Assembleia Geral de Quotistas mencionada no *caput* acima. O disposto neste item não se aplica à primeira distribuição de Quotas, prevista no artigo 7º acima;
- III. na nova emissão de Quotas, os Quotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Quotistas ou a terceiros, respeitado o disposto nos §§ 8º e 9º do artigo 7º acima;
- IV. as Quotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas à época em circulação; e
- V. as demais características da nova distribuição de Quotas constará de suplemento específico, a ser celebrado pela Administradora de acordo com os termos deliberados na Assembleia Geral mencionada no inciso I acima.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral de Quotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Quotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Quotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 11 - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 21 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do FUNDO, observadas as regras previstas nos §§ 1º a 6º deste artigo.

§ 1º - Observado o disposto no §7º, o FUNDO deverá distribuir a seus Quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, 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 aos titulares de Quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

§ 2º - Observado disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do FUNDO o produto decorrente do recebimento (i) dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo FUNDO; (ii) da distribuição de rendimentos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou quotas de emissão de sociedade na qual o FUNDO detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, das aplicações financeiras do FUNDO, deduzidos a Reserva de Contingência e demais encargos do FUNDO, não cobertos pelas demais disponibilidades e aplicações financeiras de titularidade do FUNDO; e (iv) ganhos ou lucros eventuais auferidos na venda de imóveis ou outras propriedades para investimento do FUNDO.

§ 3º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO ou do patrimônio das sociedades nas quais o FUNDO detenha participação societária, poderá ser segregado mensalmente na contabilidade do Fundo montante equivalente a 1% (um por cento por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, para formação de reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). A Reserva de Contingência será constituída por meio da retenção mensal de 1% (um por cento) do valor a ser distribuído aos Quotistas, até se atingir o montante acima mencionado. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados na modalidade de investimento descrita no inciso VI do artigo 4º acima, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§4º - Caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, o valor utilizado poderá ser repostado, mediante a retenção de até 1% (um por cento) do valor a ser distribuído aos Quotistas, até que se atinja o limite de 1% (um por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

§ 5º - O resultado auferido num determinado mês será distribuído aos Quotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos ao final dos períodos semestrais (30 de junho e 31 de dezembro de cada ano). Observado o limite estabelecido no § 1º acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Quotistas,

com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora ou pelo Consultor de Investimentos, inclusive sob a forma de antecipação.

§ 6º - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§7º - O FUNDO poderá distribuir, a qualquer tempo, recursos provisionados no Fundo para pagamentos de taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas (“Tributos”) que recaiam ou venham a recair, direta ou indiretamente, sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo.

§8º - Caso (i) haja uma distribuição prevista no §7º acima; (ii) o Fundo venha a incorrer no pagamento de qualquer Tributo; e (iii) o Fundo não tenha recursos líquidos suficientes para arcar com o referido pagamento de Tributo, o Administrador poderá realizar chamada de capital adicional aos cotistas no montante do Tributo incorrido, sem necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 12 – A RN Consultoria e Engenharia de Avaliações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Comenale, nº 263 – 4º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 01.787.361/0001-92 (“Consultor de Investimentos”), prestará os serviços de consultoria de investimentos para o FUNDO, com as seguintes atribuições:

- I. assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO; e
- III. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.

§ 1º - O Consultor de Investimentos deverá disponibilizar à Administradora, anualmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise

técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

§ 2º - O Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração estabelecida em contrato celebrado entre o Consultor de Investimento e o FUNDO, com interveniência da Administradora e do Gestor.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13 - O FUNDO é administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1201 B, Bairro Centro, CEP: 20010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administradora"), devidamente autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

Artigo 14 - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - A Administradora do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Quotistas.

§ 2º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Administradora poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços autorizados na legislação vigente.

§ 3º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 4º - A PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, auditor independente, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco

Matarazzo, nº 1.400, Água Branca, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, realizará os serviços de auditoria independente para o FUNDO.

§ 5º - A Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Quotistas, reunidos em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. vender imóveis ou ceder participações societárias adquiridos pelo FUNDO;
- II. ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de compra e venda dos imóveis mencionados no inciso I acima;
- III. sem prejuízo do disposto no § 1º do artigo 7º acima, adquirir imóveis, por conta e ordem do FUNDO, sem prévia avaliação de empresa de consultoria contratada para esse fim e, no caso dos imóveis que não constem do Anexo I deste Regulamento, sem expressa autorização dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral;
- IV. alugar imóveis pertencentes ao patrimônio do FUNDO em condições diferentes das constantes da aprovada pelos Quotistas, reunidos em Assembleia Geral; e
- V. realizar operações do FUNDO quando caracterizadas situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora.

§ 6º - Além da administração do FUNDO, a Administradora realizará os serviços de controladoria das Quotas do FUNDO.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 15 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, a recomendação do Consultor de Investimentos e, se for o caso, as deliberações tomadas em Assembleia Geral;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora;

- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros dos Quotistas e de transferência de Quotas;
 - 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, do Consultor de Investimentos, dos prestadores de serviços do FUNDO e da empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas, as quais poderão ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e
- XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:
 - a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e
 - b) prospecto de distribuição pública das Quotas, caso aplicável.

Parágrafo único - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 15, a Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em quotas de fundos de investimento.

Artigo 16 - A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade apurada no período; e
 - b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a 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 dos Quotistas ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a 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 da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472;
- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras do FUNDO;
 - b) o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472; e
 - c) o parecer do auditor independente;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- VI. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- VII. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o artigo 7º da Instrução CVM nº 472 acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- VIII. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas.

§ 1º - A publicação de informações referidas no *caput* deste artigo 16 deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores [www.\[●\]](http://www.[●]), e mantida disponível aos Quotistas em sua sede localizada na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1201 B, Bairro Centro.

§ 2º - As informações referidas nos incisos VI, VII e VIII deste artigo 16 serão enviadas pela Administradora aos Quotistas, via correio eletrônico.

§ 3º - A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

§ 4º - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no § 1º acima, enviar as respectivas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 5º - A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Quotistas, nos termos do § 1º acima, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata de Assembleia Geral Extraordinária;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento da distribuição pública das Quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400; e
- IV. fatos relevantes.

Artigo 17 - É vedado à Administradora e ao Gestor, utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;

- 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 Quotas;
- VII. vender à prestação as Quotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

§ 2º - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 18 - É vedado, ainda, à Administradora:

- I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO; e
- II. valer-se de informações para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Quotas.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 19 - A Administradora serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger substituta da Administradora, em caso de renúncia desta última, e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger o respectivo substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do FUNDO.

§ 3º - A sucessão, à instituição administradora substituta do FUNDO, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 4º - A substituição da Administradora, deverá observar o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

§ 5º - É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 20 - A Administradora e os demais prestadores de serviços de administração do FUNDO receberão, pela prestação de serviços de gestão e administração do FUNDO, taxa de administração equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), incidente sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Quotas, sem prejuízo da remuneração fixa mensal destinada à Administradora de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente pela variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 01 de junho de 2014.

§ 1º - Não estão incluídas na taxa de administração as despesas e os custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, essa última desde que aprovada pela Assembleia Geral, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do FUNDO, os quais serão de arcados pelo FUNDO.

§ 2º - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo FUNDO será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do FUNDO, e os respectivos terceiros, respeitado o disposto no *caput* deste artigo. Todos os instrumentos firmados pelo FUNDO estarão disponíveis para consulta dos Quotistas, na sede da Administradora.

§ 3º - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Quotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do FUNDO;
- II. alterar o Regulamento do FUNDO;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora, do Gestor e do Consultor de Investimentos, e escolha de sua substituta;

- IV. aprovar a emissão de novas Quotas;
- V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Quotas;
- VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO;
- VIII. determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento, ouvido previamente o Consultor de Investimentos;
- IX. eleger e destituir o representante dos Quotistas;
- X. deliberar sobre a alteração do objeto e da política de investimento do FUNDO, conforme § 2º do artigo 3º deste Regulamento;
- XI. aumento das despesas e encargos do FUNDO descritas de forma pormenorizada no artigo 31 abaixo; e
- XII. deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do FUNDO.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral a que se refere o § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

§ 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Gestor ou do Custodiante do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Quotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Artigo 22 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas ou pelo representante dos Quotistas, eleito conforme artigo 29 deste Regulamento.

§ 2º - A Administradora 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 Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 23 - A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Quotista ou por meio de publicação no Jornal "Diário Mercantil".

§ 1º - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

§ 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias úteis de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

§ 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

§ 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

§ 5º - Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Quotistas.

Artigo 24 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta, a critério da Administradora, formalizada em carta, telegrama ou *e-mail* dirigido pela Administradora a cada Quotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias contados do envio da comunicação pela Administradora.

Parágrafo único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 25 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas, observado, no entanto, que as deliberações deverão observar o quórum mínimo necessário, decorrente do disposto no artigo 26 abaixo.

Artigo 26 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º abaixo, cabendo a cada Quota 1 (um) voto.

§ 1º - Dependem da aprovação de Quotistas que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) das cotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, V e VI do Artigo 21 acima e no Artigo 32 abaixo.

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (i) a Administradora do FUNDO; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (iii) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

§ 3º - Não se aplica o disposto no § 2º acima quando: (i) os únicos Quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no § 2º; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Artigo 27 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no livro registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 24 acima.

Artigo 28 - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

§ 1º - É facultado a qualquer Quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Quotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

§ 2º - Se a Administradora receber a solicitação de que trata o § 1º, esta poderá:

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

§ 3º - O Quotista que utilizar a faculdade prevista no § 1º acima deverá informar à Administradora do teor de sua proposta.

§ 4º - A Administradora poderá cobrar do Quotista que solicitar a lista de que trata o § 1º acima os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do § 2º, caso existam.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Quotistas, nos termos do inciso II do § 2º acima, serão arcados pela Administradora.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 29 - O FUNDO poderá ter 1 (um) representante dos Quotistas nomeado pela Assembleia Geral, pessoa natural ou jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos Ativos do FUNDO, em defesa dos interesses e direitos dos Quotistas, o qual terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. deverá ser Quotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Quotista;
- II. não poderá exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 30 - Compete ao representante dos Quotistas:

- I. solicitar qualquer informação à Administradora, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do FUNDO, realizado ou a realizar;
- II. emitir parecer sobre os negócios realizados pelo FUNDO para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Quotistas;
- III. fiscalizar os investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas; e
- IV. representar os Quotistas junto à Administradora, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo FUNDO.

Parágrafo único - Poderá a Administradora solicitar a participação do representante dos Quotistas em qualquer negociação do FUNDO que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 31 - Constituem encargos do FUNDO:

- I. taxa de administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV. gastos da distribuição primária das Quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Quotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral; e
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja quotista, se for o caso.

§ 1º - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste artigo, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

§ 2º - As despesas e os custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que aprovada em Assembleia Geral, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do FUNDO, os quais serão de arcados pelo FUNDO.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 32 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora ou entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos e o FUNDO dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

§ 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da Administradora, do Consultor de Investimentos ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a Administradora, o Consultor de Investimentos ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Consultor de Investimentos, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Consultor de Investimentos, para prestação de serviços para o FUNDO.

§ 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Consultor de Investimentos, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Consultor de Investimentos, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Consultor de Investimentos, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou ao Consultor de Investimentos.

§ 4º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Administradora ou do Consultor de Investimentos sempre que for possível

a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 33 - A dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Quotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do artigo 26 deste Regulamento.

Parágrafo único – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Quotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Artigo 34 – Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Quotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Quotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO.

§ 1º - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número de Quotas em circulação.

§ 2º - Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, a Administradora resgatará as Quotas mediante entrega aos Quotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO.

§ 3º - A Assembleia Geral de Quotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Quotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Quotistas mencionada no § 3º acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Quotas ou, ainda, na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento da Administradora sem a assunção de suas funções por outra instituição nos termos previstos neste Regulamento, os ativos do FUNDO serão entregues aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada um em relação à quantidade total das Quotas em circulação. Após a constituição do respectivo condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

§ 5º - A Administradora deverá notificar os Quotistas para que elejam um administrador do condomínio referido no § 4º acima, na forma do Código Civil brasileiro. O custodiante do FUNDO continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida neste § 5º, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará à Administradora e ao custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil brasileiro.

Artigo 35 – Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 36 – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Quotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente do FUNDO; e (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO.

DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 37 – A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em Ativos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, de acordo com a legislação aplicável e vigente.

Artigo 38 – De acordo com o inciso III do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo FUNDO, e cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e
- III. as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II deste artigo, podendo, inclusive, as Quotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único investidor.

Artigo 39 – No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Artigo 40 - Nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Quotas, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de resgate de Quotas; (ii) conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável, nos casos de alienação de Quotas.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

Artigo 41 - O FUNDO deverá participar de todas as assembleias gerais dos emissores de títulos e valores mobiliários que confirmem direito de voto.

Parágrafo único - A participação do FUNDO em assembleias gerais dos emissores de títulos e valores mobiliários dos quais o mesmo seja detentor será facultativa nas hipóteses em que a participação do mesmo representar menos do que 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 42 - Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os investimentos do FUNDO estão, por sua

natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Quotistas.

§ 1º - Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Quotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos neste Regulamento.

§ 2º - As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

§3º - A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

I. Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das Quotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Quotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Quotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Quotas, os demais Quotistas do FUNDO e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Quotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do FUNDO; ou, ainda, (c) caso os Quotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo

que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Quotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

II. Riscos relacionados ao FUNDO

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no FUNDO sujeita o investidor aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Quotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias da Administradora, do Gestor, de quaisquer terceiros, 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 Quotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do

FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Quotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do FUNDO, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Quotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO. O investimento nas Quotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Quotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do FUNDO. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Quotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Quotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Os Quotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Existência de um único locatário e risco de inadimplência. Nos termos do inciso III do artigo 3º deste Regulamento, o FUNDO deverá locar os imóveis do seu patrimônio, ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária, única e exclusivamente para a São Luiz Operadora Hospitalar S.A., ou suas sucessoras. Caso o locatário não realize o pagamento pontual de suas obrigações pecuniárias, o FUNDO não terá recursos disponíveis para honrar suas obrigações e os Quotistas poderão sofrer prejuízos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Quotas que podem ser detidas por um único Quotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a deter parcela substancial das Quotas de emissão do FUNDO, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Quotistas minoritários.

Risco de conflito de interesses. Este Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o FUNDO ou, ainda, entre o Consultor de Investimentos e o FUNDO.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do FUNDO poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo FUNDO, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do FUNDO, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

Riscos relacionados ao investimento em Quotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de quotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Quotas, senão quando da extinção do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez

das Quotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Quotistas do FUNDO terem dificuldade em realizar a venda de suas Quotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Quotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O FUNDO investirá em (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, sendo que tais bens imobiliários estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Quotas.

Risco de desvalorização dos bens imóveis. Como os recursos do FUNDO serão aplicados em (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo FUNDO.

IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os Quotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Quotas que poderão ocorrer. A ausência do Quotista na subscrição de novas Quotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora este Regulamento contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Quotas, possibilitando assim que os Quotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Quotistas devem estar atentos às novas emissões.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 43 - O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo único - A data do encerramento do exercício social do FUNDO será 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 44 - O presente Regulamento, respectivos Anexos, os suplementos de eventuais novas distribuição de Quotas e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na sede da Administradora.

DO FORO

Artigo 45 - Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Anexo I
Relação de Imóveis

Nº Matrícula do Imóvel	Cartório de Registro de Imóveis
3171	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
11.341	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
16.885	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
46.322	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
81.308	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
81.310	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
81.333	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
82.928	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
87.808	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
98.696	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
114.483	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
2.895	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo