

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR
CNPJ/MF Nº 24.814.916/0001-43

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 27 DE Dezembro DE 2018

1. **DATA E HORA:** 27 de Dezembro de 2018, às 10 horas.
2. **LOCAL:** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, na sede da Planner Corretora de Valores S.A., administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.814.916/0001-43 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente).
3. **CONVOCAÇÃO:** Edital de Convocação enviado a todos os Cotistas no dia 12 de dezembro de 2018.
4. **PRESENÇA:** Compareceram: (i) os Cotistas, conforme assinaturas na Lista de Presença ("Lista de Presença"); (ii) os representantes da Administradora; e (iii) os representantes da TG Core Asset Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03 ("Gestora").
5. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Sr. Flávio Daniel Aguetoni; e Secretário: Sr. Eder Lima Leal.
6. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) retificação do cálculo apurado da Taxa de Performance no primeiro semestre de 2018; (iii) consolidação do Regulamento do Fundo; e, (iv) autorização à Administradora para que adote todas as medidas necessárias à implementação dos itens anteriores.
7. **DELIBERAÇÕES:** Submetidas à apreciação dos Cotistas e prestados os esclarecimentos necessários, os Cotistas representando **51,7222%** das cotas subscritas, aprovaram sem quaisquer ressalvas:

- (i) A alteração da redação do artigo 10.3, com a exclusão da fórmula para cálculo da Taxa de Performance, e do artigo 10.3.1 do Regulamento, passando a vigorar da seguinte maneira:

"10.3 Taxa de Performance. Pelo serviço de Consultoria Imobiliária, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.



10.3.1 A taxa de performance do fundo será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base ("Benchmark Negativo"), a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser:

- i) calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e*
- ii) limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base.*

10.3.2 Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado (linha d'água)."

(ii) A retificação do cálculo de apuração da Taxa de Performance referente ao primeiro semestre de 2018, ocasião em que não foi realizado o seu pagamento, devido à inconsistência da formula contida no artigo 10.3 do Regulamento do Fundo, em comparação com a forma de cálculo prevista no caput do mesmo artigo. Sendo assim, não foi incluída a Taxa de Performance no cálculo da carteira do Fundo para fechamento do mês de junho de 2018. A partir da aprovação de nova metodologia de cálculo, prevista na presente Assembleia, o valor devido referente à Taxa de Performance do primeiro semestre de 2018, seguindo a nova metodologia, será apropriado em carteira e pago em até 5 dias úteis. O valor aprovado de Taxa de Performance referente ao primeiro semestre de 2018, e a ser pago conforme o novo método, é de R\$ 82.867,04 (oitenta e dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e quatro centavos).

(iii) A consolidação do Regulamento do Fundo, nos termos da minuta constata no Anexo I à presente ata, conforme alteração prevista na deliberação do item "i" acima;

(iv) A autorização à Administradora para que adote todas as medidas necessárias à implementação dos itens anteriores.

8. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, foi a mesma lida e assinada por todos os presentes que, achando-a conforme autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas, em única via.

Flávio Daniel Aguietoni
Presidente

Eder Lima Leal
Secretário

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

CNPJ/MF n.º 24.814.916/0001-43

27 de Dezembro de 2018

ÍNDICE

I.	DO FUNDO.....	5
II.	DEFINIÇÕES	5
III.	PÚBLICO ALVO	11
IV.	DO OBJETIVO DO FUNDO	11
V.	DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	11
VI.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	20
VII.	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	26
VIII.	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	27
IX.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	29
X.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE	34
XI.	DOS ENCARGOS DO FUNDO	35
XII.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	37
XIII.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	37
XIV.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	38
XV.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	39
XVI.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	40
XVII.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	41
XVIII.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	42

REGULAMENTO
FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR

I. DO FUNDO

1.1 O FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, cujo objetivo está descrito no item 4.1 abaixo.

II. DEFINIÇÕES

2.1 Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

"Administrador":

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações, com estabelecimento no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995;

"Assembleia Geral de Cotistas":

é a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

"Ativos de Renda Fixa"

são os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; (c) fundos de

investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;

"Ativos Financeiros Imobiliários 1":

são os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

"Ativos Financeiros Imobiliários 2":

são os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) letras hipotecárias; (iv) letras de crédito imobiliário; e, (v) letras imobiliárias garantidas.

"Ativos Financeiros Imobiliários":

são os Ativos Financeiros Imobiliários 1 e os Ativos Financeiros Imobiliários 2, quando mencionados em conjunto;

"Ativos Imobiliários":

- i) Terrenos Selecionados e unidades autônomas;
- ii) CEPAC;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de empreendimentos imobiliários; e
- iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

"Auditor Independente":

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.276.936/0001.79, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários;

"BM&FBOVESPA":

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

"CEPAC":

Certificados de Potencial Adicional de Construção, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

"Consultor Imobiliário":

EVOLVE DESENVOLVIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA., empresa de consultoria imobiliária, com sede no município de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda dos Buritis, nº 408, Edifício Buriti Center, Sala 1.005, Setor Central, CEP: 74.015-080, inscrito no CNPJ/MF sob nº 23.406.098/0001-87.

"Cotas":

todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;

"Cotistas":

os detentores de Cotas do FII, sendo que os Cotistas:

i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Custodiante":

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada.

"Desenvolvimento Imobiliário":

atividade a ser exercida sob a responsabilidade da Empreendedora, com o intuito de promover e realizar, diretamente ou através de suas sociedades de propósito específico, edificações e benfeitorias nos Ativos Imobiliários adquiridos;

"Dia Útil":

qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;

"Dia Útil BM&FBOVESPA":

qualquer dia exceto:(i) sábados, domingos, ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA;

"Empreendedora":

sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;

"Empreendimentos Imobiliários":

os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Terrenos Seleccionados e negociados pelo Fundo, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;

"Empresa Fiscalizadora":

empresa fiscalizadora, gerenciadora e/ou

construtora que elaborará os relatórios a serem apresentados ao Consultor Imobiliário relativos ao acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Projetos;

“Encargos do Fundo”:

são os custos e despesas descritos no item 11.1 deste Regulamento, que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;

“Fundo”:

FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NESTPAR;

“Gestor”:

TG CORE ASSET LTDA., com estabelecimento no município de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 783, 12º andar, Edifício Trend Office Home, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.194.316/0001-03, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148., de 11 de julho de 2013;

“Investidores Profissionais”:

Investidores profissionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;

“Investidores Qualificados”:

investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;

“Instrução CVM 400”:

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM 472”:

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

“Instrução CVM 539”:

Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

<u>"Instrução CVM 555":</u>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
<u>"Laudo de Avaliação":</u>	laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição de imóveis, bens e direitos de uso pelo Fundo;
<u>"Lei nº 8.668/93":</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>"Lei nº 9.779/99":</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>"Patrimônio Líquido":</u>	o patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com a Cláusula XIV abaixo;
<u>"Política de Investimento":</u>	a política de investimento adotada pelo Fundo para realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula VI deste Regulamento;
<u>"Regulamento":</u>	o presente regulamento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>"Reserva de Contingência":</u>	Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado a ser distribuído aos Cotistas. Não obstante, a partir do 31º mês contados da constituição do Fundo, o Administrador deverá reter 3% (três por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, limitado a 5% dos resultados a serem distribuídos aos Cotistas, apurados segundo este Regulamento e a regulamentação em vigor, independentemente de

comunicação prévia aos Cotistas do Fundo;

"Taxa de Administração": tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1 deste Regulamento;

"Taxa de Performance": tem o significado que lhe é atribuído no item 10.3 deste Regulamento;

"Terrenos Selecionados": consistem nos terrenos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, em território nacional, preferencialmente na região Centro Oeste do Brasil.

III. PÚBLICO ALVO

3.1 As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, Investidores Qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

3.2 Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista.

IV. DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1 O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com a contratação de Empreendedora para o Desenvolvimento Imobiliário e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

V. DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1 Administração. A administração do Fundo será exercida pela Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificada, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 2 de outubro de 1995.

5.1.1 Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.2 Gestão. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela TG Core Asset Ltda., acima qualificada, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148., de 11 de julho de 2013.

5.2.1 A contratação do Gestor será formalizada pelo Administrador, conforme remuneração definida na Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento, sendo que o Gestor deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) Adquirir, alienar e gerenciar os ativos financeiros da carteira de investimentos do Fundo, observada a Política de Investimento prevista no item 6.6 do Regulamento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;

(ii) Celebrar contratos, negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à implementação da Política de Investimento definidas neste Regulamento;

(iv) Conduzir e executar estratégia de investimento em ativos financeiros, buscando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, analisando e selecionando tais ativos; e

(v) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e elaborando relatórios de investimento realizados pelo Fundo.

5.3 Consultor Imobiliário. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo serão exercidas por Consultor Imobiliário.

5.3.1 A contratação do Consultor Imobiliário será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) Identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador e Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e gerenciamento dos mesmos;

(ii) Assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;

(iii) Acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Projetos, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem

enviados pela Empresa Fiscalizadora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Projetos, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Projetos, sempre que aplicável;

(iv) Manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise econômico financeira e estudos de viabilidade e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Projetos;

(v) Identificar, avaliar e recomendar ao Gestor potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários;

(vi) Recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(vii) Indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para o Administrador, bem como a análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;

(viii) Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e

(ix) Orientação do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.3.2 Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Administrador qualquer matéria prevista no item 5.6.

5.4 Custódia e Registro de Cotas. As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pelo Administrador em nome do Fundo.

5.4.1 O Custodiante só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou gestão do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

5.5 Auditoria. A atividade de auditoria independente será exercida pela BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, acima qualificada.

5.6 Serviços de responsabilidade do Administrador. O Administrador do Fundo deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros em nome do Fundo, observado o disposto neste Regulamento:

- i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- iii) escrituração de Cotas;
- iv) custódia de ativos financeiros;
- v) auditoria independente; e
- vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.6.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços referidos no item 5.6, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou desde que previsto no presente Regulamento.

5.6.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.6.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5.6.4 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “iv” e “v” do item 5.6 acima serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “i”, “ii”, “iii” e “vi” serão arcados pelo Administrador do Fundo.

5.7 Atribuições do Administrador. Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- 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 pertencentes ao Fundo;
- v) transigir;
- vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; e
- vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

5.8 Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- i) distribuição de Cotas;
- ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e
- iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

5.8.1 Os serviços a que se refere o item 5.8 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por este contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

5.8.2 Não obstante o acima disposto, os serviços a que se refere o inciso "ii" do item 5.8 serão prestados por empresa de consultoria especializada, mediante instrumento contratual específico, cujos honorários serão deduzidos da remuneração a ser paga ao Administrador.

5.9 Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- i) adquirir os ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos Imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
 - 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 quaisquer ônus reais;
- iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c. a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
 - e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do capítulo V deste Regulamento;
- iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, 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 Cotas que podem 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, nos termos da regulamentação vigente;
- viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iii” do item 5.9 até o término do procedimento;
- ix) dar cumprimento aos deveres de informação previsto no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472;
- 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 de Cotistas;
- xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- xiii) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
 - a. exemplar do Regulamento do Fundo;
 - b. Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e
 - c. documento discriminando as despesas com comissões.

5.9.1 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, deixar 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 do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justifiquem tratamento desigual.

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

5.10 Vedações. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair empréstimos;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- 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) sem prejuízo do disposto na Cláusula XIII e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e a Empreendedora;
- 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 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, 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
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.10.1 A vedação prevista no inciso “x” do item 5.10 acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.10.2 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.

5.11 Vedações Adicionais. É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

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

5.12 Responsabilidade. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.13 Exclusão de Responsabilidade por Força Maior. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

6.1 Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor e por indicação do Consultor Imobiliário, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento descrita neste Regulamento, com o objetivo de ganho de capital e obtenção de renda.

6.2 O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1:

- i) Terrenos Selecionados e unidades autônomas;
- ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de empreendimentos imobiliários; e
- iv) CEPAC;
- v) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e,
- vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

6.3 Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o Desenvolvimento Imobiliário, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

6.4 Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação e indicação pelo Consultor Imobiliário, pelo gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

6.5 Em cumprimento da Política de Investimento, os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo a partir de seu funcionamento até o 30º (trigésimo) mês contado de seu funcionamento (período de investimento). A partir do mês 31 até o mês 120 da constituição do Fundo, com o produto da venda dos Ativos Imobiliários, o Administrador deverá reter a Reserva de Contingência de 3% (três por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, limitado a 5% dos resultados a serem distribuídos aos Cotistas, podendo reinvestir até 70% (setenta por cento) do produto da venda dos Ativos Imobiliários, distribuindo aos Cotistas o saldo remanescente. Após o mês 120 contado do funcionamento do Fundo, o Administrador, após a retenção da Reserva de Contingência, deverá distribuir o saldo remanescente de seu resultado, nos termos da Cláusula XV Da Política de Distribuição de Resultados.

6.6 Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários 1 listados no item 6.2 acima, o Fundo poderá manter, a critério do Gestor, parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Financeiros Imobiliários 2 e Ativos de Renda Fixa.

6.6.1 Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

- i) Ativos de Renda Fixa; e
- ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio Líquido do Fundo.

6.6.1.1 O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

6.7 Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários, excetuados os investimentos em Ativos Financeiros Imobiliários 1, ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação (correspondentes a percentuais do Patrimônio Líquido do Fundo) por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes dos itens 6.7.1 e 6.7.2 abaixo e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e de reenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555:

6.7.1 Limites por Emissor:

instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	20%
companhia aberta	10%
fundo de investimento	10%
pessoa física	5%
pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	5%
União Federal	100%

6.7.1.1 Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no item 6.7.1 acima:

- i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;
- v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

6.7.1.2 O Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, observando-se, ainda, cumulativamente, que:

- i) é vedada a aquisição de ações de emissão do Administrador; e

ii) o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) em cotas de fundos de investimento administrados por seu Administrador, Gestor ou empresa a eles ligada nos termos do inciso "iv" do item 6.7.1.1 acima.

6.7.1.3 O valor das posições do fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos no item 6.7.1, cumulativamente, em relação:

- i) ao emissor do ativo subjacente; e
- ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.7.1.4 Para efeito do disposto no item 6.7.1.3, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo fundo, apurado com base em metodologia consistente e passível de verificação.

6.7.1.5 Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, as posições detidas pelo fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

6.7.1.6 Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:

- i) em relação aos emissores dos ativos objeto:
 - a. quando alienados pelo Fundo com compromisso de recompra; e
 - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos itens 6.7.1.4 e 6.7.1.5 acima;
- ii) em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.7.1.7 Não se submeterão aos limites de que trata este artigo as operações compromissadas:

- i) lastreadas em títulos públicos federais;

ii) de compra, pelo Fundo, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e

iii) de vendas a termo, referidas no art. 1º, inciso V, do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional.

6.7.1.8 Serão observadas as disposições previstas nos itens 6.7.1.4 a 6.7.1.5 deste artigo nas seguintes modalidades de operações compromissadas:

i) as liquidáveis a critério de uma das partes (art. 1º, inciso I, alínea “c”, e inciso II, alínea “c” do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 26 de janeiro de 2006, do Conselho Monetário Nacional); e

ii) as de compra ou de venda a termo (art. 1º, incisos V e VI do regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional).

6.7.1.9 Ficam vedadas:

i) as aplicações, pelo fundo, em cotas de fundos que nele invistam; e

ii) as aplicações em cotas de fundos que não estejam previstos nos subitens “a” a “h” do item 6.7.2. abaixo.

6.7.2 Cumulativamente aos limites por emissor, o fundo observará os seguintes limites de concentração por Modalidade de Ativo Financeiro:

a	cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555	20%
b	cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 409	20%
c	cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	20%
d	cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios – FIDC	20%
e	cotas de fundos de investimento em fundos de investimento em direitos creditórios – FIC-FIDC	20%
f	cotas de fundos de índice admitidos à negociação em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado	20%
g	certificados de recebíveis imobiliários – CRI	100%
h	Outros ativos financeiros não previstos nos subitens “i” a “m” deste item 6.7.2 e desde que permitidos pela Instrução CVM 555.	0%

i	títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	100%
j	ouro, desde que adquirido ou alienado em negociações realizadas em bolsas de mercadorias e futuros;	0%
k	títulos de emissão ou co-obrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil	100%
l	valores mobiliários diversos daqueles previstos nos subitens "a" a "h" deste item 6.7.2., desde que registrados na CVM e objeto de oferta pública de acordo com a Instrução CVM 400, observado, ainda, o disposto no inciso "ii", do item 6.7.1.9	0%
m	contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "g" deste item 6.7.2.	100%

6.7.2.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item 6.7.2 acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos "iii", "iv" e "v" do item 6.6.

6.7.2.2 As operações com contratos derivativos referenciados nos ativos listados nos subitens "a" a "h" do item 6.7.2. acima incluem-se no cômputo dos limites estabelecidos para seus ativos subjacentes, observado o disposto no item 6.7.1.4.

6.7.2.3 Aplicam-se aos ativos objeto das operações compromissadas em que o Fundo assuma compromisso de recompra os limites de aplicação de que trata o item 6.7.2 acima.

6.8 Na consolidação das aplicações do fundo investidor com as dos fundos investidos, os limites de aplicação referidos nos itens 6.7.1 e 6.7.2 não serão excedidos, observado, entretanto, que os fundos de investimento em cotas não serão obrigados a consolidar as aplicações em cotas de fundos de investimento permitidos pela Instrução CVM 555 cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao administrador ou ao gestor do fundo investidor.

6.9 Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM para exercer tal atividade.

6.10 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.11 É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

VII. DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1 Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2 Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

7.3 Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

7.3.1 Após a partilha de que trata o item 7.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

7.3.2 Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

7.3.3 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 7.3 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

7.3.4 O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.5 Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

- i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o item 7.3, acompanhada do relatório do auditor independente.

7.3.6 Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

7.4 Liquidação Antecipada. Será permitida a liquidação antecipada do Fundo independentemente de assembleia geral de cotistas, mediante comunicação destes pelo Administrador, com o cumprimento da Política de Investimento nos termos do item 6.5, após 120 meses contados do funcionamento do Fundo e cumulativamente a distribuição aos Cotistas de 100% dos rendimentos decorrentes da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários.

VIII. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1 Cotas. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

8.1.2 Os Cotistas:

- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

- iii) não terão restrições para que um mesmo investidor subscreva cotas do Fundo, exceto se forem construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, que não poderão deter isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

8.1.3 Não haverá resgate de Cotas.

8.2 O Fundo emitirá em sua 1ª (primeira) emissão de cotas no montante de 200.000 (duzentas mil) Cotas, com um valor unitário de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por Cota, totalizando R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

8.2.1 A 1ª (primeira) emissão de cotas terá o montante inicial mínimo de subscrição de 40.000 (quarenta mil) Cotas, totalizando R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), como condição para a constituição do Fundo, devendo o saldo não colocado ser cancelado pela Administradora no caso de subscrição parcial.

8.2.2 A 1ª emissão de cotas do Fundo será ofertada no mercado primário exclusivamente para Investidores Qualificados, na forma do que dispõe a Instrução CVM 472 e a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), da CVM, sob o regime de melhores esforços de colocação, não obstante o Fundo não tenha como público alvo apenas Investidores Qualificados, nos termos do item 3.1 acima, e observado o item 8.4 abaixo.

8.2.3 Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

8.2.4 Caso a Emissão, tenha sido distribuída mediante oferta pública com esforços restritos, não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação nos termos da ICVM 476, contendo as informações indicadas no Anexo I da referida instrução, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

8.2.5 No período de Oferta Restrita será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e as Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais

8.2.6 É autorizada a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

8.3 Novas Emissões. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas a critério do Gestor e mediante prévia aprovação da Assembleia Geral dos Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e

condições de tais emissões, bem como a modalidade a ser adotada, a qual poderá ser distinta da aplicável à 1ª Emissão. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas, pelo prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data início do período de reserva ou da publicação do anúncio de início de distribuição das Cotas objeto de nova emissão, na proporção de suas respectivas Cotas então detidas. Independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, fica autorizada, a critério do Administrador, a 2ª (segunda) emissão de cotas, no montante de até 200.000 (duzentas mil quotas), a 3ª (terceira) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 200.000 (duzentas mil quotas), a 4ª (quarta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil quotas), a 5ª (quinta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil quotas) e a 6ª (sexta) emissão de cotas, no montante de 100.000 (cem mil) a 500.000 (quinhentas mil quotas).

8.3.1 A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das novas Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

8.3.2 As Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de fechamento do dia antecedente a efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor.

8.4 Negociação. As Cotas, após a integralizadas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

8.5 Chamada de Capital. O Administrador poderá realizar chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento, nos prazos e condições para a aquisição dos Terrenos Selecionados e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, que deverão ocorrer até o 30º (trigésimo) mês contado de funcionamento do Fundo (período de investimento). As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos nos Ativos Imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo.

8.6 Integralização em Bens e Direitos. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas em bens e direitos, sendo que o prazo máximo para integralização em bens e direitos ao patrimônio do Fundo pelo Cotista é de 180 (cento e oitenta) dias contados da subscrição das suas respectivas Cotas.

IX. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas 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;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- vii) 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, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação da valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- xii) alteração da taxa de administração nos termos da Instrução CVM 472;
- xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

9.1.1 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2 Às alterações ao Regulamento do Fundo aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM 555.

9.1.3 A alteração ao Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, com inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

9.2 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

9.2.1 Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

9.3 A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

9.3.1 A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

(i) – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

(ii) – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.4 O Administrador do Fundo 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 de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

9.5 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.5.2 abaixo, cabendo a:

I -cada Cota 1 (um) voto aos cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das cotas emitidas pelo fundo.

II – cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo aos cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo.

9.5.1. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a

cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresse o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

9.5.2. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos "ii", "iii", "v", "vi", "viii", "xi", "xii" do item 9.1 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

9.5.3. Os percentuais de que trata o item 9.5.2 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.5.4 – As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento do COTISTA, nos termos do artigo 74 da ICVM 555.

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

9.6.1 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação.

9.7 O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador 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 Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.8 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso "i" do item 9.7 acima.

9.8.1 O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o item 9.8 deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

9.8.2 Nas hipóteses previstas no item 9.8, o administrador do fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.8.3 É vedado ao administrador do fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 9.8;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 9.8.2.

9.8.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas serão arcados pelo fundo.

9.9 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;

iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

9.10 Não se aplica a vedação prevista no item 9.9 acima quando:

- i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “vi” do item 9.9 acima; ou
- ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.
- iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

9.11 A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas pelo prazo de 01 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a reeleição.

X. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE

10.1 Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

- i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, Custodiante e Escrituração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- ii) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal escalonado conforme disposto abaixo, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses.

- a. para os primeiros quatro meses (mês 1 ao mês 4) de funcionamento do fundo, será cobrado o mínimo mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais);
 - b. para os quatro meses subsequentes (do mês 5 ao mês 8), será cobrado o mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);
 - c. para os demais (a partir do mês 9), será cobrado o mínimo mensal de 10.000,00 (dez mil reais).
- iii) A Taxa de Administração seguirá os percentuais dos incisos “i” e “ii” acima a partir do momento em que o patrimônio líquido do Fundo alcançar R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Até que tal montante não seja observado, a Taxa de Administração será de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano devido ao Administrador, mantendo os mínimos mensais de cada prestador de serviço conforme incisos “i” e “ii” acima.

10.2 Consultor Imobiliário: a remuneração do Consultor Imobiliário “Evolve” será através do pagamento de 100% da taxa de performance conforme disposto abaixo.

10.3 Taxa de Performance. Pelo serviço de Consultoria Imobiliária, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.

10.3.1 A taxa de performance do fundo será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base (“Benchmark Negativo”), a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser:

- i) calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e
- ii) limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base.

10.3.2 Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado (linha d’água).

XI. DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1 São Encargos do Fundo:

- 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, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- 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 relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;
- 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, se for o caso;
- x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

11.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

XII. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

12.1 O exercício do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

12.1.1 A data do encerramento do exercício do Fundo será em 31 de dezembro de cada ano.

12.1.2 As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, pelo Auditor Independente, registrado na CVM.

12.1.3 As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

12.1.4 O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador.

XIII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. 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 do Administrador, do Gestor 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 o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- iii) A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- iv) A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços do Fundo, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e
- v) A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas;
- ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

13.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

XIV. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1 Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

14.2 As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- i) Os investimentos do Fundo representados por ações e/ou cotas de sociedades serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- ii) Os investimentos do Fundo representados por imóveis ou direitos reais sobre imóveis serão contabilizados pelo valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;

- iii) Os investimentos do Fundo representados por valores mobiliários serão avaliados a preço de mercado.
- iv) Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da legislação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador.

XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1 A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 12.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.1 Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em valores mobiliários, excluídas as despesas operacionais, os valores de depreciação dos imóveis, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo.

15.1.2 Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do lucro auferido pelo fundo, apurado segundo o regime de caixa.

15.2 O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

15.3 Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis BM&FBOVESPA, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

15.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 15.2, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil BM&FBOVESPA de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

15.5 O Gestor irá apurar e informar ao Administrador, mensalmente, no último Dia Útil BM&FBOVESPA de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º Dia Útil BM&FBOVESPA do mês subsequente.

XVI. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

16.1 A Lei 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

16.2 O presente Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso “i” do item 16.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

16.3 De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- iii) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.4 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos “i” e “ii” do item 16.3, acima; já quanto ao inciso “iii”, o Administrador manterá as Cotas admitidas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

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

XVII. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

17.1 O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

17.1.1 Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

17.1.2 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 17.1.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

17.1.3 Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.1.4 O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 17.1.7 abaixo.

17.1.5 No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

17.1.6 Após concluído o procedimento referido no inciso "ii" do item 17.1.1, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.1.7 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

17.2 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

17.2.1 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso “ii” do item 17.1.1.

17.2.2 Aplica-se o disposto no inciso “ii” do item 17.1.1., mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

17.2.3 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

17.3 Nas hipóteses referidas nos itens e 17.1 e 17.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

17.3.1 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

XVIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.1.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2 Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

