

REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

**REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	6
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	9
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	11
CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	11
CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR FINANCEIRO	12
CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	13
CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	14
CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	15
CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	15
CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	17
CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS	18
CAPÍTULO XIII – DOS FATORES DE RISCO	23
CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	28
CAPÍTULO XV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	32
CAPÍTULO XVI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	38
CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	39
CAPÍTULO XVIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	41
CAPÍTULO XIX – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	41
CAPÍTULO XX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	42
CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS	44

**REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**Administrador**”: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002. As informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço acima ou no endereço eletrônico do Administrador: www.oliveiratrust.com.br;

“**Agente de Fiscalização de Obras**”: Empresa contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, a ser responsável pelas medições e acompanhamento do cronograma físico-financeiro das obras.

“**Ativos Imobiliários**”: os Imóveis-alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação do Comitê de Investimentos;

“**Consultor Financeiro**”: CONSULTING NEWS CONSULTORES E AUDITORES, com sede na Av. do Contorno 4.023, 4º andar, São Lucas, Belo Horizonte (MG), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 02.893.100/0001-10.

“**Auditor Independente**”: sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditores independentes, a ser contratada pelo Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**Comitê de Investimentos**”: é o comitê descrito no Capítulo XII e seguintes deste Regulamento;

“**Consultor Imobiliário**”: é o consultor a ser contratado pelo Fundo para a prestação de assessoria ao Administrador, conforme previsto no Capítulo V;

“**Contrato de Consultoria Imobiliária**”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo, a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Contrato de Custódia**”: Contrato de prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração de Cotas, firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Custodiante;

“**COSIF**”: Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**” e “**Escriturador**”: é o **Oliveira Trust DTVM S.A.** (“Novo Custodiante”), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bl. 13, grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, nos termos deste Regulamento;

“**Dia Útil**”: segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo – SP ou do Rio de Janeiro – RJ;

“**Distribuidor**”: o **Administrador** exercerá a função de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“**Fundo**”: o STARX Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

“**Imóveis-alvo**”: Imóvel descrito no Anexo I deste Regulamento, bem como empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, e/ou direitos a eles relativos que atendam critérios de elegibilidade, previamente selecionados pelo Consultor Imobiliário;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado de Balcão Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no Artigo 22, deste Regulamento, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas do Fundo;

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Proposta de Desinvestimento**”: qualquer proposta de desinvestimento apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimento, para alienação de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“**Proposta de Investimento**”: qualquer proposta de investimento, apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimento, para aquisição de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“**Público Alvo**”: Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

“**Taxa de Distribuição**”: a taxa de distribuição descrita nos termos do Suplemento de cada Oferta;

“Valor Disponível para Distribuição”: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, conforme alterada, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral, observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou sobre as Propostas de Desinvestimento serão implementadas pelo Administrador observada a orientação do Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I – providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, 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 do Administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM nº 472, conforme alterações.

III - 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;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

Parágrafo Único: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador, no exercício das funções de administrador do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar 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 Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminado aos Cotistas;

IX – sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses 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 e entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII – realizar operações com derivativos, 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.

Parágrafo Único: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Artigo 7º As decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Comitê de Investimentos, nos termos dos Capítulos XII deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,23% (vinte e três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o Capital Integralizado do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma do Parágrafo abaixo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que, nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, o valor mínimo mensal da taxa de Administração será de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de abril de 2010, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Parágrafo 1º: A Taxa de Administração será ainda acrescida dos tributos incidentes sobre o valor previsto no Artigo 8º acima: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir, serão a ela acrescidos, nas alíquotas vigentes à época do pagamento, conforme cálculo a ser elaborado pelo Administrador e enviado ao Custodiante.

Parágrafo 2º: Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal, Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, reunião do Comitê de Investimentos, bem como eventuais procedimento extraordinários anteriores ou posteriores a tais eventos, será devida uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo

Administrador, de “relatório de horas” disponibilizados aos Cotistas, desde que previamente autorizados e que não haja qualquer questionamento dos Cotistas dentro do referido prazo.

Artigo 9 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Parágrafo 1º: O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços à Administradora, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Quotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Parágrafo 2º: A taxa de Administração não inclui as despesas com viagens, hospedagens, alimentação e transporte, necessárias ao desenvolvimento dos serviços previstos nos artigos 4 e 14, devendo ser reembolsadas pelo Fundo após a apresentação dos comprovantes de gastos efetivamente incorridos e do relatório das despesas de viagem.

Artigo 10 A Remuneração do Administrador e do Consultor Financeiro será devida conforme a tabela abaixo descrita:

Taxa	% máximo em relação ao Capital Integralizado do Fundo	Valor mínimo mensal, a ser cobrado, em R\$
Remuneração do Administrador	0,08%	R\$ 10.000,00, exceto nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, nos quais o mínimo mensal será de R\$ 11.000,00.
Remuneração do Consultor Financeiro	0,15%	R\$ 15.000,00

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembléia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembléia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembléia Geral de Cotistas e 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 assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembléia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembléia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 13 O Administrador, de comum acordo com os membros do Comitê de Investimentos, às expensas do Fundo, poderá contratar um Consultor Imobiliário de acordo com o Contrato de Consultoria Imobiliária, para que este preste os seguintes serviços:

- I - Originação, incluindo seleção, verificação da viabilidade jurídica e financeira e precificação, de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- II - análise e recomendação de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- III - estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- IV - monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- V - avaliação, condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- VI - elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- VII – Acompanhamento e análises dos serviços prestados pelo Agente de Fiscalização de Obra, sendo o responsável pela verificação do efetivo e adequado emprego dos recursos destinados à Obra;
- VIII – Apresentar ao Comitê de Investimento, qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo; e
- IX – Solicitar ao Administrador, baseado na análise do cronograma físico-financeiro, conforme procedimento descrito no Art.18º abaixo, nos casos em que o Fundo investir em um imóvel em construção, as chamadas de capital para devido custeio das obras.
- X - Dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo

Parágrafo 1º: A remuneração do Consultor Imobiliário será devidamente acordada entre o Comitê de Investimentos e o Consultor Imobiliário, no momento da celebração do Contrato de Consultoria Imobiliária a ser firmado quando da contratação do prestador de serviço.

Parágrafo 2º: Durante o período em que o Fundo não houver contratado Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos nesse artigo, os mesmos serão atribuições do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR FINANCEIRO

Artigo 14 O Consultor Financeiro será responsável pelas seguintes tarefas:

- I - Revisão e auxílio na elaboração do Regulamento do Fundo, bem como nos demais documentos e contratos relacionados ao mesmo;

II - Acompanhamento dos serviços prestados pelo Administrador, Consultor Imobiliário, Contador e Escriturador do Fundo;

III - Assessoria aos cotistas e investidores, esclarecendo dúvidas relacionadas com os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo;

IV – Acompanhamento do processo de pagamento dos terceiros contratados para construção dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo;

V – Acompanhamento do cronograma físico e financeiro dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo, durante o período de construção; e

VI - Análise da viabilidade jurídica e financeira de projetos e de novos investimentos na área imobiliária para o Fundo;

Artigo 15 Pela consultoria financeira aos cotistas e investidores, será devido ao Consultor Financeiro uma remuneração devida nos termos do Artigo 11 deste Regulamento.

Parágrafo Único: Os honorários do Consultor Financeiro não incluem as despesas com viagens, hospedagens, alimentação e transporte, necessárias ao desenvolvimento dos serviços previstos no artigo 14, devendo ser reembolsadas pelo Fundo após a apresentação dos comprovantes de gastos efetivamente incorridos e do relatório das despesas de viagem.

CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 16 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, nos termos do Contrato de Custódia, e as atividades de escrituração das cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, nos termos do Contrato de Escrituração.

Parágrafo 1º – As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Parágrafo 2º – O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, substituir o Custodiante e o Escriturador, sem necessidade de realização de Assembleia Geral.

Parágrafo 3º – Pelos serviços de Custódia e Controladoria do Fundo, será devida ao Custodiante uma remuneração equivalente a R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

Parágrafo 4º – Os valores previstos no Parágrafo 3º acima, será calculado e provisionado mensalmente sobre o Capital Integralizado do Fundo sempre considerando as demonstrações financeiras do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5o (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

Artigo 17 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Distribuidor em regime de melhores esforços, através da Instrução CVM 476.

Artigo 18 Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Agente de Fiscalização de Obras, empresa a ser contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, ser responsável pelas medições e acompanhamento do cronograma físico-financeiro das obras e a exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos definidos pelo Contrato de Fiscalização de Obras a ser firmado entre o Agente Fiscalizador de Obras e o Fundo.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Parágrafo Único – Quando os investimentos do Fundo se derem em imóveis em fase de construção, o Administrador, às expensas do Fundo, e previamente autorizado pelo Comitê de Investimentos, e conforme instruções do Consultor Imobiliário, deverá contratar construtora para ser responsável pela realização das obras no empreendimento.

CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas obtenção de renda e ganho de capital através da valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, destinados à locação, ou direitos a eles relativos; **(ii)** na construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; **(iii)** na aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados à pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 (sessenta meses); e **(iv)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos feitos pelos Cotistas pelo (a) pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, mediante locação ou outra forma legalmente permitida, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Parágrafo 1º - O Fundo se destina exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Investidores Qualificados”).

Parágrafo 2º - O Fundo somente poderá adquirir imóveis, ou direitos a eles relacionados, se os mesmos estiverem localizados em território nacional.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos e/ou direitos sobre tais imóveis; e

II – a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante instruções e aprovação do Comitê de Investimentos, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: Em relação a investimentos do Fundo, caso o este tenha como Cotistas entidades fechadas de previdência complementar, além dos requisitos estabelecidos no caput deste Artigo, estes somente poderão ser realizados nos termos deste Regulamento e da Resolução CMN nº 3.456, de 1º de junho de 2007, e seu regulamento anexo.

Artigo 21 O Administrador, mediante instrução e aprovação do Comitê de Investimentos, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas ou aprovação da Assembléia Geral, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, de contratos a serem celebrados referentes aos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- (ii) adquirir, ceder, transferir, locar ou alienar Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que os mesmo estejam de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos:

- a – 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 FII;
- b – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;
- c – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- e – cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo 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;
- g – letras hipotecárias;
- h – letras de crédito imobiliário;
- i – letras imobiliárias garantidas; e
- j – os valores mobiliários e/ou ativos financeiros descritos no Artigo 23 infra.

Parágrafo 1º: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa.

Parágrafo 3º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 5º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, quais sejam:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com o contrato de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, serem vendidos, conforme deliberação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembléia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II do Artigo 30 deste Regulamento. Caberá ao comprador do imóvel vendido o pagamento das despesas relativas à transferência do imóvel, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 O Fundo poderá:

I - adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros interessados ou aos Cotistas, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado; e

II - alugar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir os Imóveis-Alvo ou direitos sobre tais imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo Único: Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por condições de mercado a utilização, na aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de laudo de avaliação a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação tomando como base (i) o valor de mercado do imóvel obtido a partir de avaliação realizada; ou (ii) o valor obtido com base na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Artigo 27 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS

Artigo 28 O Fundo terá um Comitê de Investimento, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

I - discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

II - deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas;

III - deliberar sobre as Propostas de Investimento que envolvam reinvestimento de recursos do Fundo e/ou securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, aprovando ou não as referidas propostas, as quais, em caso de aprovação, deverão ser ratificadas pela Assembléia Geral de Cotistas;

IV - deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo;

V - dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimento que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar;

VI - acompanhar as atividades do Administrador, do Consultor Imobiliário e do Agente de Fiscalização de Obras e suas respectivas obrigações referentes ao Fundo;

VII - acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo Consultor Imobiliário; e

VIII – apresentar as Propostas de Investimento e/ou as Propostas de Desinvestimento, em conjunto com o Consultor Imobiliário.

Parágrafo 1º: A execução das recomendações do Comitê de Investimento será de responsabilidade do Administrador e do Consultor Imobiliário, conforme estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo 2º: As Propostas de Investimento e/ou Propostas de Desinvestimento devem ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Artigo 29 O Comitê de Investimento será composto por até 04 (quatro) membros, a serem eleitos em Assembleia geral de Cotistas convocada para esse fim.

Parágrafo 1º: Todos os membros do Comitê deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Comitê, podendo ser eleitos funcionários, diretores e representantes do Consultor Imobiliário e do Administrador, conforme o caso.

Parágrafo 2º: Para cada membro eleito haverá um suplente designado pelo mesmo responsável que indicou o titular, ficando responsável pela nomeação do membro substituto.

Parágrafo 3º: O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 03 (três) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê, bem como aos Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia.

Parágrafo 5º: Os membros do Comitê de Investimento, bem como seus respectivos suplentes, serão nomeados pelos Cotistas em Assembleia Geral a ser especialmente convocada para esse fim quando do início do Fundo.

Parágrafo 6º: Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 30 Caberá ao presidente do Comitê de Investimento, que será indicado pelos demais membros (i) convocar reuniões do Comitê de Investimento, (ii) conduzir as reuniões do Comitê de Investimento, e (iii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimento, dentre outras atribuições mencionadas neste Regulamento.

Artigo 31 O Comitê se reunirá, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, sempre na sede do Administrador, mediante convocação do presidente do Comitê de Investimento feita por iniciativa própria, ou mediante solicitação dos outros 02 (dois) membros do Comitê de Investimento em conjunto com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação e de 05 (cinco) dias corridos para a segunda convocação.

Parágrafo 1º: A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimento. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimento seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Parágrafo 2º: As reuniões do Comitê de Investimento serão validamente instaladas com o quorum de, no mínimo, a maioria simples de seus membros votantes.

Parágrafo 3º: Cada membro votante do Comitê de Investimento terá direito a 01 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimento, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por decisão consensual de, no mínimo, 75% dos votantes.

Parágrafo 4º: Todos os membros do Comitê de Investimento deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimento e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

Parágrafo 5º: Para o bom desempenho do Comitê de Investimento, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimento, com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de

Investimento, desde que o Consultor Imobiliário tenha disponibilizado tal material ao Administrador em tempo hábil.

Parágrafo 6º: O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia de ata ao Administrador e ao Consultor Imobiliário em até 03 (três) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimento dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Artigo 32 Os membros do Comitê de Investimento deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da Secretaria de Previdência Complementar ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo Único: Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimento, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento a ele aplicáveis, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimento, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimento, e devendo o Cotista, conforme o caso, nomear o seu substituto.

Artigo 33 O Consultor Imobiliário deverá enviar a cada membro do Comitê de Investimento, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento ou de Desinvestimento, os quais deverão conter, sempre que possível, além dos comentários do Consultor Imobiliário acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

- I - sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento e seu detalhamento;
- II - análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros dos Imóveis-Alvo referentes à Proposta;
- III - descrição da estruturação financeira da operação envolvendo os Imóveis-Alvo, incluindo retornos esperados;

IV - principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes aos Imóveis-Alvo;

V - principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

VI - para cada Proposta de Investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;

VII - cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

VIII - relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos dos Capítulos VIII e IX deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Uma vez aprovada pela Assembléia Geral de Cotistas a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento, o Fundo deverá efetuar o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida Proposta.

Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimento poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento ao Consultor Imobiliário, hipótese em que o Administrador e/ou Consultor Imobiliário estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimento demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador e/ou o Fundo, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso.

Parágrafo 3º: O Administrador compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo Fundo em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição dos membros do Comitê de Investimento e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado, exceto os Estudos de Desinvestimento, que serão mantidos pelo Consultor Imobiliário, conforme previsto no Artigo 36, Parágrafo Único, deste Regulamento.

Artigo 34 O Consultor Imobiliário elaborará um estudo de desinvestimento e a Proposta de Desinvestimento para cada decisão de desinvestimento tomada, detalhando as condições e termos da operação, bem como o retorno que será obtido pelo Fundo, obrigando-se a manter tal documento em seus arquivos para conferência, a qualquer tempo, pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo 1º - Durante o período em que o Fundo não houver contratado o Consultor Imobiliário, a incumbência da elaboração de tal estudo será exclusiva do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO XIII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 35 Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.
- (ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo

admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

- (iv) **Risco de Concentração** – Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Imóveis-Alvo, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca a concentração excessiva.
- (v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (vi) **Risco do Fundo não ser constituído** - A 1ª Emissão de Cotas do Fundo poderá ser encerrada pelo Administrador, a seu exclusivo critério, em se verificando a subscrição no valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), representado por 160 (cento e sessenta) Cotas, momento no qual o Administrador deverá solicitar a autorização para constituição e funcionamento do Fundo. Entretanto, existe a possibilidade do Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas acima mencionada, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.
- (vii) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda

fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- (viii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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 Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (ix) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.
- (x) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (xi) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados 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.
- (xii) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à

expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

- (xiii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xiv) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (xv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.
- (xvi) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer

outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

- (xvii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (xviii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão encontrar-se gravados com ônus, gravames ou hipotecas, os quais poderão ser executados, acarretando a eventual perda total ou parcial dos recebíveis decorrentes dos contratos de locação, o que poderá prejudicar a rentabilidade do fundo e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos pelo fundo aos Cotistas. Deverá ser observada também a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os imóveis ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.
- (xix) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Artigo 36 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 37 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
- (iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no inciso IX do Artigo 4º deste Regulamento;
- (iv) alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;
- (v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador e do Distribuidor, e escolha de seus respectivos substitutos;
- (vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Consultor Imobiliário, bem como a escolha de seus respectivos substitutos,
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;
- (viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;
- (ix) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- (x) deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê de Investimento;
- (xi) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (xii) deliberar sobre a ratificação de Propostas de Investimento que envolvam reinvestimento de recursos do Fundo e/ou securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, que tenham sido previamente aprovadas pelo Comitê de Investimento; e

(xiii) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou Propostas de Desinvestimento do Fundo.

(xiv) deliberar sobre a eleição e destituição (i) dos representantes dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, bem como aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de tal atividade, (ii) dos administradores de eventual sociedade investida pelo FUNDO, bem como (iii) de contador ou empresa de contabilidade para preparar demonstrativos contábeis de eventual sociedade investida pelo Fundo;

(xv) deliberar sobre aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM n.º 472;

(xvi) deliberar pela alteração do prazo de duração do Fundo; e

(xvii) deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembléia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 38 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, eleger ou destituir um ou mais representantes de cotistas para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial dos empreendimentos e das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas.

Parágrafo 2º: Somente podem exercer as funções de representantes de cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda os seguintes requisitos:

- i) ser cotista;
- ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou em pessoas ligadas ao Administrador, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário investido pelo Fundo, a ser fiscalizado, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 3º: Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- (i) Fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) Denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Artigo 39 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita da seguinte forma:

a) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas, ou da publicação da respectiva convocação no Periódico do Fundo, no caso de Assembleia Geral Ordinária;

b) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas, ou da publicação da respectiva convocação no Periódico do Fundo, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será publicado novo anúncio de segunda convocação ou novamente providenciado o envio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico aos Cotistas, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Consultor Imobiliário, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 41 abaixo.

Artigo 41 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vii), (xi), (xv), (xvi) e (xvii) do Parágrafo 1º do Artigo 37, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Parágrafo 4º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Artigo 42 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta.

Artigo 43 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 44 Com vistas à constituição do FUNDO, foi realizada a primeira distribuição de Cotas objeto de oferta pública, com esforços restritos de colocação, no total de até 3.000 (três mil) quotas, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada, no montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (as “Cotas”).

Parágrafo 1º - A distribuição das Cotas do Fundo foi realizada pelo Distribuidor, nos termos e condições previstas na Instrução CVM 476 e somente poderão ser ofertadas a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e subscritas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados. Os Cotistas deveriam subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta primária, Cotas no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 2º - No ato de subscrição das Cotas do Fundo, o subscritor (i) assinará a “Declaração de Condição de Investidor Qualificado” constante do Anexo 9-B da Instrução CVM n.º 539/13, conforme alterada; (ii) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, onde se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de Cotas por ele subscritas, mediante assinatura, no mesmo ato, do “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas” (“Compromisso de Investimento”), o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante deste Regulamento e (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sua condição de Investidor Qualificado e que está ciente das disposições contidas no Compromisso de Investimento e neste Regulamento, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Ao aderir ao Fundo, o Cotista assinará o “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento” junto com o Administrador e duas testemunhas, no qual constará que, no decorrer da vigência do Fundo, haverá as Chamadas de Capital, de acordo com as solicitações do Consultor Imobiliário, às quais o Cotista estará obrigado, de acordo com regras constantes do referido instrumento e sob as penas nele expressamente previstas.

Parágrafo 4º - O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas 160 Cotas representando o valor mínimo de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Artigo 45 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 46 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 47 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota do dia útil anterior à efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor.

Artigo 48 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável da unanimidade dos Cotistas, nos termos do Artigo 37, Parágrafo 1º, inciso (ii) deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico e (b) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e/ou Comitê de Investimentos.

Parágrafo 1º: Nos casos de necessidade de cobertura de eventuais contingências do Fundo e de recomposição do caixa do Fundo, em montante suficiente para pagamento das despesas do mesmo, o Administrador poderá realizar novas emissões de Cotas sem prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 3º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 4º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 49 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 50 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista também assinará o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV- declaração a respeito do conhecimento e adesão a todas as regras constantes deste Regulamento, em especial a respeito dos fatores de risco;

V – declaração atestando estar ciente que a distribuição das Cotas do Fundo não foram registradas na CVM;

VI - declaração atestando estar ciente que as Cotas do Fundo estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 476; e

IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 51 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento, das Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 52 O prazo para a realização de Chamadas de Capital será o período de duração do Fundo, após o qual a obrigação do Cotista estará automaticamente extinta, e as Cotas não subscritas e integralizadas serão canceladas.

Parágrafo 1º - As Cotas do Fundo poderão ser transferidas entre os Cotistas, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, do qual conste obrigatoriamente a quantidade e o valor das Cotas, devendo ser registrado em cartório de títulos e documentos e apresentado ao Administrador.

Parágrafo 2º - Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência no caso de interesse de um dos Cotistas vender parte ou todas as suas Cotas, em relação a não cotistas, para subscrever tais Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Artigo 53 A integralização das Cotas deverá ser feita a prazo, através de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, de acordo com as solicitações do Consultor Imobiliário, e/ou do Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução

CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: A integralização das Cotas subscritas nos termos do caput deste Artigo acima dar-se-á mediante os seguintes procedimentos:

i - O Consultor Imobiliário e/ou o Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo, informará ao Administrador a necessidade de alocação de recursos nos Imóveis-Alvo, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado pelo Agente de fiscalização de Obra (o “Cronograma Físico-Financeiro”);

ii. O Cronograma Físico-Financeiro deverá ser acompanhado de relatório preparado pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo embasando a necessidade de recursos para a construção e/ou manutenção dos Imóveis-Alvo;

iii - De posse do Cronograma Físico-Financeiro, o Administrador deverá (i) adicionar o valor previsto de despesas e custos administrativos do Fundo para igual período ao da estimativa de necessidade e (ii) deduzir o saldo existente de caixa e/ou Disponibilidades do Fundo na data, informando então aos Cotistas do Fundo a necessidade líquida de integralização de novas Cotas do Fundo, que deverá ser realizada pelos Cotistas, na proporção de sua participação no capital do Fundo (a “Chamada de Capital”);

iv - A Chamada de Capital, solicitada pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo, deverá ser enviada aos Cotistas do Fundo com 5 (cinco) dias úteis de antecedência à data prevista para integralização das Cotas;

v – Caso no momento da subscrição um ou mais Cotistas venham a integralizar parte de suas Cotas subscritas, as Chamadas de Capital serão destinadas apenas aos demais Cotistas, como forma de equalizar proporcionalmente os valores aportados por cada Cotista no Fundo.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por Empresa de Avaliação especializada, que atenda às exigências do Anexo 12 da Instrução CVM 472 e aprovada pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pelo Comitê de Investimentos, ou pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pelo Comitê de Investimento ou pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 54 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito.

Artigo 55 O Comitê de Investimento poderá deliberar sobre a devolução aos Cotistas dos valores pagos a título de integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que os valores devolvidos aos Cotistas serão considerados para todos os fins como saldo não integralizado.

Artigo 56 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 57 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Mercado de Balcão Organizado.

Artigo 58 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 59 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas 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 até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 60 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XVI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 61 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 62 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º O auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das 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.

Artigo 63 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (vii) do Artigo 37 e no Parágrafo 3º do Artigo 41, ambos do Regulamento deste Fundo; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 64 Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 65 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 64 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 66 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 67 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - remuneração do Administrador e do Consultor Imobiliário;

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas na Instrução pertinente ou neste Regulamento;

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 componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do Artigo 31 da Instrução CVM 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 do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades desempenhadas pelos representantes dos cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 68 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

CAPÍTULO XVIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 69 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 70 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 71 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XIX – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 72 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, 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 na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, ou em data anterior por decisão do Consultor Financeiro do Fundo, mediante concordância do Administrador, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter

outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada semestre civil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 73 A Administradora, por conta e ordem do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, deverá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Parágrafo 1º: Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º: Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante solicitação do Consultor Imobiliário e/ou do Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até **50%** (cinquenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

- a) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- b) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- c) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 74 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 75 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, por meio de formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472.

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472.

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, as atas das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V Instrução CVM 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Artigo 76 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – em caso de realização de oferta pública de cotas do Fundo, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;

IV – fatos relevantes;

V - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, desta Instrução e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo; e

VII – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 75 deste Regulamento.

Parágrafo Único Cumpre ao administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 78 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 79 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 80 Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte – Minas Gerais, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2016.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
ADMINISTRADOR

ANEXO I

Descrição do Imóvel-Alvo

É o empreendimento denominado “Center Minas”, complexo comercial e de serviços que comunga com intervenções estruturantes, tais como, via de acesso, pátios de estacionamento, entre outros equipamentos.

A proposta do empreendimento é composta basicamente por duas construções distintas:

- Uma edificação do tipo **POWER CENTER**, possuindo cerca de 104.000m², na qual será implantada uma loja de bricolagem, um hipermercado, um andar de salas comerciais, uma faculdade, uma loja de atacadistas e três andares de estacionamento com capacidade para cerca de 2.400 vagas.
- **TORRE COMERCIAL**, possuindo cerca de 30.450m², composta por 14 andares comerciais corridos com 1.135m² cada, um pilotis, um andar de lojas com 2.092m² e cinco pavimentos de garagem com capacidade para cerca de 500 vagas.

O Imóvel situa-se à Rua Queluzita nº 401, Bairro Fernão Dias, Belo Horizonte, Minas Gerais, local denominado “Fazenda Retiro”, possuindo as seguintes matrículas: 60.680, 60.681, 60.685, 60.686, 60.687, 60.688, 60.693, 60.697, 87.861 e 87.862, todas perante o 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.