

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA
CNPJ: 12.887.506/0001-43

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**REGULAMENTO**”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo primeiro: O FUNDO é administrado e representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominado simplesmente como “**ADMINISTRADOR**”.

Parágrafo segundo: O FUNDO manterá contrato de prestação de serviços com a **TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ 09.358.890/0001-82, com sede na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, doravante denominada simplesmente como “**CONSULTORA IMOBILIÁRIA**”. Os serviços a serem desempenhados pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA estão definidos no Artigo 24 deste REGULAMENTO.

Parágrafo terceiro: O FUNDO é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no FUNDO não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º. O FUNDO tem por objeto a obtenção de renda mediante a aquisição de direitos reais

relativos a imóveis, conforme identificados no Prospecto de Oferta Pública das Quotas de primeira emissão do FUNDO (“**PROSPECTO**”). Tais imóveis deverão ser objeto de contratos de locação de longo prazo a serem firmados com empresas na qualidade de locatárias. Na forma descrita no PROSPECTO, os imóveis cujos direitos reais serão objeto de investimento serão comerciais, industriais ou logísticos, prontos ou em construção (“**IMÓVEIS**”). Admite-se que o investimento do FUNDO nos direitos reais relativos aos IMÓVEIS se dê diretamente ou por meio da aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades de propósito específico (“**PARTICIPAÇÕES EM SPE**”). Para os fins deste REGULAMENTO, IMÓVEIS e PARTICIPAÇÕES EM SPE serão conjunta e indistintamente referidos simplesmente como “**ATIVOS**”.

Parágrafo primeiro: Ocorrendo qualquer das hipóteses a seguir, o FUNDO poderá investir em novos empreendimentos imobiliários, conforme vier a ser aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas (“**NOVOS ATIVOS**”):

- (a) alienação, a qualquer título, de qualquer dos ATIVOS de propriedade do FUNDO;
- (b) desapropriação de qualquer dos IMÓVEIS de propriedade do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante;
- (c) sinistro na apólice de seguro relativa a qualquer dos IMÓVEIS de propriedade do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora;
- (d) demais casos de perda, pelo FUNDO, da propriedade sobre quaisquer dos IMÓVEIS e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes;
- (e) não ocorrência, por qualquer razão, de aquisição de qualquer ATIVO ou NOVO ATIVO pelo FUNDO; ou
- (f) não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo FUNDO para a aquisição de qualquer ATIVO ou NOVO ATIVO.

Parágrafo segundo: Os NOVOS ATIVOS serão direitos reais vinculados a imóveis comerciais, industriais ou logísticos, prontos ou em construção. Uma vez aprovados pela Assembleia Geral de Quotistas, os NOVOS ATIVOS serão considerados para todos os fins deste

REGULAMENTO como ATIVOS, nas categorias IMÓVEIS e PARTICIPAÇÕES EM SPE.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR e segundo orientação da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, em conformidade com a Política de Investimentos, visando proporcionar ao quotista obtenção de rendimento de longo prazo ao investimento por ele realizado no FUNDO. A administração do FUNDO será realizada de acordo com o disposto neste REGULAMENTO, observando-se a seguinte Política de Investimentos:

- (a) O FUNDO realizará investimentos nos ATIVOS, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação dos IMÓVEIS, e, ocasionalmente, da alienação dos ATIVOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS, ficando ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em OUTROS ATIVOS, conforme previsto no parágrafo segundo deste Artigo, para fins de liquidez e pagamento de despesas do FUNDO;
- (b) O PROSPECTO contém informações sobre os IMÓVEIS que poderão compor a carteira do FUNDO, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos ATIVOS. No entanto, não há qualquer garantia ou obrigatoriedade de o FUNDO adquirir ATIVOS vinculados a todos os IMÓVEIS descritos no PROSPECTO, cabendo à CONSULTORA IMOBILIÁRIA recomendar ao ADMINISTRADOR a aquisição dos ATIVOS.

Parágrafo primeiro: O FUNDO investirá nos ATIVOS, respeitando os limites abaixo estabelecidos e o disposto no Parágrafo Segundo abaixo:

- (a) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em IMÓVEIS e/ou PARTICIPAÇÕES EM SPE;
- (b) Até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO em cada IMÓVEL ou PARTICIPAÇÕES EM SPE, sendo que tal limite deve ser verificado somente no momento do investimento.

Parágrafo segundo: Além do investimento em ATIVOS, nos termos do artigo 46, parágrafo único da Instrução CVM nº 472/08, o FUNDO poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicada em quotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando aos seguintes ativos, doravante denominados em conjunto “**OUTROS ATIVOS**”:

- (i) até 100% (cem por cento) em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas;
- (ii) até 100% (cem por cento) em quotas de fundos de investimento de renda fixa, de baixo risco de crédito, sendo até 100% (cem por cento) em quotas de um mesmo fundo de investimento.

Parágrafo terceiro: O FUNDO, desde que observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, poderá realizar operações nas quais o ADMINISTRADOR atue na condição de contraparte do FUNDO ou na condição de instituição administradora de fundos de investimento.

Parágrafo quarto: É vedado ao FUNDO realizar operações de *day trade* ou de renda variável.

Parágrafo quinto: O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente REGULAMENTO.

Parágrafo sexto: Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR na implantação da política de investimentos descrita neste REGULAMENTO, e pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA na prestação dos serviços contratados, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ATIVOS e/ou OUTROS ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, conforme aplicável, não podendo o ADMINISTRADOR, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ATIVOS e dos OUTROS ATIVOS da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos quotistas.

Parágrafo sétimo: O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos quotistas por parte do ADMINISTRADOR, da CONSULTORA IMOBILIÁRIA e dos demais prestadores de serviços do FUNDO.

Parágrafo oitavo: As aplicações no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do CUSTODIANTE ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo nono: Os ATIVOS, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

- (i) não podem integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) 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;
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e
- (iv) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo décimo: Nas assembleias gerais de quotistas de fundos nos quais o FUNDO venha a investir, caberá ao ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, caso participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste REGULAMENTO. Neste mesmo sentido, será exercido o direito de voto, em nome do FUNDO, nas assembleias gerais das sociedades de propósito específico em que o FUNDO, venha a ter PARTICIPAÇÕES EM SPE.

CAPÍTULO IV – DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 4º. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do

FUNDO. Foi contratada pelo FUNDO, em sua constituição, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA para, de forma exclusiva, prestar os serviços identificados no artigo 24 deste REGULAMENTO.

Parágrafo primeiro: O ADMINISTRADOR e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e aos quotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o proprietário fiduciário dos ATIVOS adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, e nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo terceiro: A CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverá enviar ao ADMINISTRADOR as instruções necessárias para a realização, a prática, e execução, dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos quotistas:

- (a) aquisição, para integrar o patrimônio do FUNDO, de ATIVOS indicados no PROSPECTO;
- (b) negociação de qualquer contrato relacionado aos ATIVOS, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos IMÓVEIS; e
- (c) exercício do direito de voto do FUNDO em assembleias gerais das sociedades nas quais o FUNDO venha a adquirir PARTICIPAÇÕES EM SPE.

Parágrafo quarto: O ADMINISTRADOR poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do FUNDO ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, para representá-lo nas assembleias gerais das SPE nas quais tenha Participações em SPE.

Artigo 6º. O ADMINISTRADOR, em nome e a expensas do FUNDO, contratará:

- (a) distribuição de quotas, estando tais gastos limitados aos valores indicados como “Custos da Oferta” no respectivo PROSPECTO;
- (b) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção relacionados aos ATIVOS para integrarem a carteira do FUNDO, cuja remuneração é estabelecida neste REGULAMENTO; e
- (c) os serviços de auditoria independente que será realizado pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede Av. Francisco Matarazzo, n.º 1400, 9.º, 10.º e do 13.º ao 17.º andares, Torre Torino, CEP 05001-903, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.562.112/0001-20, devidamente registrado na CVM, ou, a critério do ADMINISTRADOR, por outra empresa por ela definida, encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO.

Parágrafo único: O ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e a suas expensas, poderá ainda contratar empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Artigo 7.º. O FUNDO manterá contrato com o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Egidio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, para prestação de serviços de controladoria, custódia, contabilidade e tesouraria dos ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO, exceto os IMÓVEIS (“**CUSTODIANTE**”). A remuneração devida ao CUSTODIANTE pela prestação dos serviços de controladoria, custódia, contabilidade e tesouraria está compreendida na Taxa de Administração.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DE PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 8.º. O ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de “**Taxa de Administração**” equivalente ao percentual de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO e, adicionalmente, os valores abaixo previstos nos itens (i) e (ii)

deste Artigo:

- (i) o maior valor entre o percentual de 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do FUNDO e o valor fixo mensal de acordo com a quantidade de IMÓVEIS integrantes da carteira do FUNDO conforme a tabela abaixo:

Quantidade de IMÓVEIS	Valor
0 a 4	RS 8.000,00
5 a 7	R\$ 9.000,00
8 a 10	R\$ 11.500,00
Acima de 10	R\$ 11.500,00 mais R\$ 500,00 por IMÓVEL adicional após o 10º IMÓVEL

- (ii) R\$ 1.350,00 (um mil, trezentos e cinquenta reais) por mês.

Parágrafo primeiro: O valor mensal da Taxa de Administração (assim considerado o somatório dos valores acima previstos no *caput* do Artigo 8º e nas alíneas (i) e (ii) do *caput* do mesmo Artigo) não poderá representar valor inferior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês e, quando em virtude do patrimônio líquido do FUNDO isto ocorrer, ainda assim será devido ao ADMINISTRADOR o valor mínimo aqui previsto.

Parágrafo segundo: Os valores em reais previstos no Artigo 8º, *caput* e parágrafo primeiro, serão reajustados anualmente, em janeiro, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (“**IPC-FIPE**”), do período anterior.

Artigo 9º. A CONSULTORA IMOBILIÁRIA fará jus ao recebimento de “**Taxa de Consultoria**” equivalente ao percentual de 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO. O valor mensal da Taxa de Consultoria não poderá representar valor inferior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês e, quando em virtude do patrimônio líquido do FUNDO isto ocorrer, ainda assim será devido à CONSULTORA IMOBILIÁRIA o valor mínimo aqui previsto.

Parágrafo único: O valor mensal da Taxa de Consultoria estabelecido em reais no *caput* deste

artigo 9º será reajustado anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPC-FIPE do período anterior.

Artigo 10. A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria serão calculadas e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo único: A taxas mencionadas no *caput* serão calculadas todo dia útil com base no valor do patrimônio líquido do FUNDO do dia anterior à realização do referido cálculo, à taxa de “1/252” (um duzentos e cinquenta e dois avos) de forma linear, observados os valores mínimos previstos no parágrafo primeiro do Artigo 8º e no caput do artigo 9º deste REGULAMENTO.

Artigo 11. Nos termos da regulamentação aplicável, o ADMINISTRADOR pode estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Artigo 12. Não será cobrada taxa de performance.

Artigo 13. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo primeiro: Nas hipóteses de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger novo administrador ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos ATIVOS e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Quotistas 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 segundo: É facultado aos quotistas que detenham ao menos 5 % (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo terceiro: No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, convocar a Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo quarto: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo primeiro, letra (b) deste Artigo.

Parágrafo quinto: Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Quotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Quotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sexto: Se a Assembleia Geral de Quotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sétimo: Nas hipóteses referidas neste Artigo, parágrafo primeiro, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível.

Parágrafo oitavo: A sucessão da propriedade fiduciária de ATIVOS integrantes do patrimônio de FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo nono: A Assembleia Geral de Quotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

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

CAPÍTULO VI – DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS QUOTAS

Artigo 14. As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo primeiro: O FUNDO manterá contrato com o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400 – 10º andar, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Quotas (“**ESCRITURADOR**”), que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista do FUNDO. A remuneração devida ao ESCRITURADOR está compreendida na Taxa de Administração.

Parágrafo segundo: A cada quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO.

Parágrafo terceiro: O quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas por se tratar de um fundo fechado.

Artigo 15. Após a obtenção de autorização de funcionamento do FUNDO junto à CVM, e desde que integralizadas, as quotas poderão ser negociadas, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, doravante designada “**BM&FBOVESPA**”.

Parágrafo primeiro: Para este fim, as quotas permanecerão sob custódia junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC), por meio de agente de custódia devidamente

credenciado.

Artigo 16. O titular de quotas do FUNDO:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

*CAPÍTULO VII – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO*

Artigo 17. Com vistas à constituição do FUNDO, a primeira emissão será de 150.000 (cento e cinquenta mil) Quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) cada, no montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (as “**Quotas**”). Cada quotista deverá investir no mercado primário, individualmente e no mínimo, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 10 (dez) Quotas no âmbito da oferta primária da primeira emissão do FUNDO. Sem prejuízo do disposto neste Artigo, o FUNDO não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no FUNDO, após a primeira aplicação de cada quotista.

Parágrafo primeiro: As Quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do anúncio de início da distribuição.

Parágrafo segundo: As importâncias recebidas na integralização de Quotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, conforme disposto acima, em nome do FUNDO em organização, sendo obrigatória sua imediata aplicação em OUTROS ATIVOS.

Parágrafo terceiro: O FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas 40.000 (quarenta

mil) Quotas representando o valor mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo quarto: Caso o valor mínimo previsto no parágrafo terceiro acima não seja alcançado na primeira emissão, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação do FUNDO, obrigando-se a cancelar os boletins de subscrição firmados pelos quotistas.

CAPÍTULO VIII - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 18. As ofertas públicas de emissões de Quotas do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito do ADMINISTRADOR (em se tratando da primeira emissão de Quotas do FUNDO) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Quotistas (em se tratando de novas emissões de Quotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo primeiro: Nas emissões de Quotas, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Quotas, que serão autenticados pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

Parágrafo segundo: Durante os períodos de ofertas públicas de Quotas do FUNDO estarão disponíveis ao potencial investidor, ao menos, o exemplar deste REGULAMENTO e, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM, do PROSPECTO do FUNDO e da respectiva oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste REGULAMENTO, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do FUNDO, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos no PROSPECTO do FUNDO.

CAPÍTULO IX – DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 19. Por proposta exclusiva do ADMINISTRADOR, O FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no Artigo 17 deste REGULAMENTO, realizar novas emissões de Quotas, desde que prévia e expressamente aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas e depois de obtido o registro na CVM, observado o disposto no Artigo 25, alínea “d”, bem como no Artigo 18 deste REGULAMENTO, caso aplicável.

Parágrafo único: A deliberação da emissão de novas Quotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização observado que:

- (a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas;
- (b) Aos quotistas detentores das Quotas na data da Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a nova emissão de Quotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Quotas da nova emissão, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 05 (cinco) dias contando-se da data de publicação de aviso aos quotistas;
- (c) As Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes;
- (d) Caso não seja subscrita a totalidade das Quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no FUNDO na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em OUTROS ATIVOS realizadas no período; e
- (e) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 20. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do FUNDO.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 21. A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, informará sobre a distribuição dos resultados apurados no exercício social findo..

Parágrafo primeiro: O FUNDO, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus quotistas, a título de antecipação de resultados a serem distribuídos semestralmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês imediatamente anterior, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete referente ao último dia útil de cada mês. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa que deduzirá as despesas pagas previstas no Artigo 37 deste REGULAMENTO, além de deduzir o valor das reservas referidas no parágrafo terceiro deste Artigo. Os rendimentos serão devidos aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil de cada mês anterior ao da distribuição. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo segundo deste Artigo.

Parágrafo segundo: Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação dos IMÓVEIS, ou, ainda, da alienação dos ATIVOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS, e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em OUTROS ATIVOS, deduzidos o valor do custo de aquisição do ATIVO ou do OUTRO ATIVO, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do FUNDO em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo FUNDO, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO e a provisão das demais despesas previstas neste REGULAMENTO para a manutenção do FUNDO e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Quotas, em conformidade como disposto na Instrução CVM nº 516/11.

Parágrafo terceiro: O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurados na forma do Artigo 21, parágrafo primeiro deste

REGULAMENTO. Adicionalmente, poderão ser constituídas outras reservas, por determinação da Assembleia Geral de Quotistas.

CAPÍTULO XII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 22. Cabe ao ADMINISTRADOR a administração e gestão da carteira de investimentos do FUNDO, observadas as disposições deste REGULAMENTO e da regulamentação aplicável.

Parágrafo único: Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

- (a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste REGULAMENTO, ainda que, de forma indireta, uma vez que contratou consultoria especializada para exercer essa atividade.
- (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos pelo FUNDO, das restrições determinadas pelo Artigo 7º. da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos IMÓVEIS relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - i. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - ii. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - iii. não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - v. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

- vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- i. os registros dos quotistas e de transferência de Quotas;
 - ii. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;
 - iii. a documentação relativa aos ATIVOS e OUTROS ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;
 - iv. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - v. o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de quotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08
- (d) celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, sempre com base na consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, ressalvando-se que o FUNDO contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;
- (e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do FUNDO;
- (f) custear, as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- (g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os ATIVOS e OUTROS ATIVOS, adquiridos

com recursos do FUNDO, exceto os IMÓVEIS;

- (h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) deste Artigo até o término do procedimento;
- (i) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (k) observar as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como deliberações da Assembleia Geral de Quotistas;
- (l) supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados;
- (m) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas; e.
- (n) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

CAPÍTULO XIII – DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 23. É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos do FUNDO:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos quotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimo;

- (d) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (e) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio FUNDO;
- (g) vender à prestação Quotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- (i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, gestor ou consultor especializado, entre o FUNDO e os quotistas mencionados no § 2º deste art. 23, entre o FUNDO e o representante de quotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- (j) constituir ônus reais sobre os ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO ou onerar, sob qualquer forma, os ativos do FUNDO;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (l) 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;
- (m) 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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo primeiro: A vedação prevista no inciso (j) deste Artigo não impede a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de ATIVOS sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo segundo: As disposições previstas no inciso (i) deste Artigo serão aplicáveis somente aos quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO XIV – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Artigo 24. O ADMINISTRADOR, consoante com o disposto no Artigo 31, II, da Instrução CVM nº 472/08, celebrou contrato, em nome e a expensas do FUNDO, com a CONSULTORA IMOBILIÁRIA.

Parágrafo único: São obrigações da CONSULTORA IMOBILIÁRIA:

- (a) realizar consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;
- (b) selecionar e recomendar à ADMINISTRADORA a aquisição dos ATIVOS e, se for o caso, de NOVOS ATIVOS, de acordo com a política de investimento prevista neste REGULAMENTO;
- (c) acompanhar e supervisionar as obras de manutenção e reformas dos IMÓVEIS;
- (d) selecionar prestadores de serviço relativamente aos IMÓVEIS do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, prestadores de serviços necessários a reforma e manutenção dos IMÓVEIS, arquitetura, publicidade e vendas;
- (e) acompanhar a performance dos ATIVOS, incluindo a cobrança de alugueis e outros recebimentos e acompanhamento do cumprimento das obrigações

contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos IMÓVEIS;

- (f) prestar assessoria ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste REGULAMENTO;
- (g) administrar e/ou coordenar a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação dos IMÓVEIS, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, assim como a comercialização dos IMÓVEIS e demais ATIVOS;
- (h) identificar NOVOS ATIVOS e propor a aquisição dos mesmos ao ADMINISTRADOR;
- (i) disponibilizar ao ADMINISTRADOR, anualmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada a expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no laudo de avaliação;
- (j) comunicar ao ADMINISTRADOR qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;
- (k) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas;
- (l) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- (m) encaminhar ao ADMINISTRADOR, tempestivamente e se for o caso,

informações para inclusão nos informes periódicos descritos no art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS

Artigo 25. Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas, deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) alteração deste REGULAMENTO;
- (c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- (d) emissão de novas Quotas, bem como a fixação do valor de sua emissão;
- (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (f) dissolução e liquidação do FUNDO;
- (g) alteração do mercado em que as quotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do FUNDO;
- (i) eleição e destituição de representante dos quotistas de que trata o art. 35, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) aumento das despesas e encargos de responsabilidade do FUNDO;
- (k) alteração do prazo de duração do FUNDO;
- (l) alienação dos ATIVOS e aquisição e alienação de NOVOS ATIVOS, sempre com base em proposta formulada e apresentada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações

de imóveis, indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada a expensas do FUNDO;

- (m) alienação do IMÓVEL pelas sociedades investidas pelo FUNDO, salvo se a alienação se der em favor do FUNDO;
- (n) realização de qualquer atividade pelas sociedades investidas pelo FUNDO, que não a própria alienação (a qualquer título, inclusive sob a forma de redução de capital) do IMÓVEL ao FUNDO ou ato vinculado à referida alienação;
- (o) substituição do ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR ou do CUSTODIANTE do FUNDO nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
- (p) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e
- (q) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras do FUNDO deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Artigo 26. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos quotistas, quando o ADMINISTRADOR não atender, no prazo 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que apresentar, devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

Parágrafo segundo: O pedido de convocação da Assembleia Geral de Quotistas apresentado pelo representante de quotistas deverá ser firmado por todos os seus membros, na hipótese de nomeação de mais um representante de quotistas.

Artigo 27. A convocação da Assembleia Geral de Quotistas será feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada quotista.

Parágrafo primeiro: Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Quotistas, bem como a ordem do dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo segundo: A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo terceiro: A Assembleia Geral de Quotistas será realizada na filial do ADMINISTRADOR localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Quando a Assembleia Geral de Quotistas não for realizada na filial do ADMINISTRADOR localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, as comunicações enviadas aos quotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

Parágrafo quarto: O aviso de convocação deve indicar o local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo quinto: A presença da totalidade dos quotistas em qualquer Assembleia Geral de Quotistas supre eventual falta de sua convocação.

Parágrafo sexto: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas ou o representante dos quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo sétimo: O pedido de que trata o parágrafo sexto deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do art. 28, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo oitavo: O percentual de que trata o parágrafo sexto acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de quotistas na data de convocação da Assembleia.

Artigo 28. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo primeiro: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

Parágrafo segundo: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de quotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 35; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo terceiro: Caso quotistas ou o representante de quotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo sexto do art. 27, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo

previsto no parágrafo sétimo do art. 27, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 29. A Assembleia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de quotistas.

Artigo 30. As decisões em Assembleia Geral de Quotistas serão tomadas por maioria dos quotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, correspondendo a cada Quota um voto.

Parágrafo único: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas letras (b), (c), (e), (f), (h), (p) e (q) do art. 25 dependem da aprovação por maioria de votos dos quotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das quotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) quotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das quotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) quotistas.

Artigo 31. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Quotistas os quotistas inscritos no livro de Registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas, bem como seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 32. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Quotistas:

(i) o ADMINISTRADOR;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR;

(iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários;

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

(v) o quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

(vi) o quotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo único: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

(i) os únicos quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nas alíneas (i) a (vi) do *caput* deste Artigo;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Quotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Quotistas em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 33. As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (email) ou fãc-símile dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada quotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo ADMINISTRADOR e com urgência justificada, observadas as formalidades previstas no arts. 26, 27, 28, 29, 30, 31 do REGULAMENTO e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472/08.

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

Artigo 34. Havendo previsão no edital de convocação, os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que, recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Quotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XVI – DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 35. A Assembleia Geral de Quotistas poderá, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- (a) ser quotista do FUNDO;
- (b) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) a não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (f) a 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 primeiro: Compete ao representante de quotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo segundo: A eleição dos representantes de quotistas pode ser aprovada pela maioria dos quotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de quotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) quotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de quotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) quotistas.

Parágrafo terceiro: os representantes de quotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo quarto: A função de representante dos quotistas é indelegável.

Artigo 35-A. Compete aos representantes de quotistas 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 quotas, 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 quotistas;

- 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 nº 472/08, 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.

Parágrafo primeiro: O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o item “iv do inciso VI do caput.

Parágrafo segundo: Os representantes de quotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo terceiro: Os pareceres e opiniões dos representantes de quotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o item “iv” do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 35-B. Os representantes de quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos quotistas.

Parágrafo único: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 35-C. Os representantes de quotistas têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo único: Os representantes de quotistas devem exercer suas funções no exclusivo

interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 36. O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, exceto em relação ao primeiro ano de funcionamento do FUNDO, quando o exercício será encerrado em período inferior a 12 meses, na data prevista no parágrafo primeiro deste Artigo 36.

Parágrafo primeiro: A data do encerramento do exercício do FUNDO será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo segundo: As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão as normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo terceiro: As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo quarto: O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XVIII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 37. Constituem encargos do FUNDO aqueles descritos nos arts. 29, 31 e 47 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo primeiro: Quaisquer despesas não expressamente previstas nos arts. 29, 31 e 47 da Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo segundo: Na forma do disposto no artigo 11 deste REGULAMENTO, o ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de

tais parcelas não excedam a Taxa de Administração.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 38. O ADMINISTRADOR deve prestar as informações periódicas descritas no art. 39 da Instrução CVM nº 472/08:

Artigo 39. 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.

Artigo 40. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos quotistas os documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO descritos no art. 41 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 41. A divulgação de informações referidas nos Artigos 38 e 40 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 divulgação referida no Artigo anterior, enviar as informações referidas nos Artigos 38 e 40 ao mercado de bolsa em que as Quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 42. O ADMINISTRADOR deverá enviar a cada quotista anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de quotas escriturais, o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

CAPÍTULO XX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 43. Caberá à Assembleia Geral de Quotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução do FUNDO, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os quotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ATIVOS do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo primeiro: Os quotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a sua dissolução.

Parágrafo segundo: A liquidação do FUNDO será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo ADMINISTRADOR, sendo vedado à Assembleia Geral de Quotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Artigo 44. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação.

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

Parágrafo segundo: Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento a CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XXI – DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Artigo 45. A alteração deste REGULAMENTO somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Quotistas, com o inteiro teor das

deliberações, e do REGULAMENTO consolidado do FUNDO.

Artigo 46. Este REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução da taxa de administração ou da taxa de performance.

Parágrafo único: As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos quotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, enquanto que a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos quotistas.

CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 47. Para fins do disposto neste REGULAMENTO, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os quotistas, inclusive para convocação de Assembleias e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo único: O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do quotista, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Artigo 48. A subscrição de quotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente REGULAMENTO, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de quotas.

Artigo 49. Informações e documentos relativos ao FUNDO podem ser obtidos nas agências da Caixa Econômica Federal, diretamente na Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros,

domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, bem como pelo e-mail supot02@caixa.gov.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

Artigo 50. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do FUNDO por um único investidor. Fica ressalvado que, se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 51. Fica eleito o foro da Justiça Federal, seção Judiciária do Distrito Federal, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO ou a questões e controvérsias oriundas deste REGULAMENTO.

São Paulo, 30 de setembro de 2016

Caixa Econômica Federal
ADMINISTRADOR do FUNDO

Atendimento ao Quotista: 0800 726 0101
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492
www.caixa.gov.br