

REGULAMENTO

DO

BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º - O **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado como “Fundo”, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), pela Lei nº 8.668, 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O Fundo é administrado e representado pela **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, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, doravante denominado simplesmente como “Administrador”. O gestor da carteira do Fundo será a **H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sito à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2954, Conjunto 93 (9º andar), Jardim Paulistano, CEP: 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de Novembro de 2011, doravante designado “Gestor”.

Parágrafo Segundo – Observado o disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 11 abaixo, 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, que invistam no País por meio da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 4.373, de 29 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Resolução CMN nº 4.373”). O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retorno de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos. As Cotas Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”).

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º - O Fundo tem por objeto a aquisição de ativos previstos no art. 45 da Instrução CVM 472, ou seja (a) aquisição de imóveis e direitos reais sobre imóveis, construídos ou em fase de *retrofit*; (b) 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 a fundos imobiliários; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas a fundos imobiliários; (d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003, (f) cotas de outros FIIs; (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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 de imobiliário; e (i) letras imobiliárias garantidas. Para os fins deste Regulamento, os ativos passíveis de investimento pelo Fundo serão conjunta e indistintamente referidos como “Ativos”.

Parágrafo Primeiro – Após o encerramento da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, este entrará em funcionamento, tendo sido obtida a autorização e registro prévio na CVM. Uma vez concedido o registro de funcionamento pela CVM, será realizada a aquisição dos Ativos pelo Fundo. No período entre a data da autorização da CVM para a constituição do Fundo e a data em que o Fundo realizar a aquisição dos primeiros Ativos, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo deverá permanecer aplicada em Outros Ativos, conforme definido no Artigo 3º, Parágrafo Segundo, deste Regulamento. A primeira emissão do Fundo compreenderá a distribuição de até 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), mas o Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 410.000,00 (quatrocentas e dez mil) Cotas, representando o valor mínimo de R\$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais).

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º - Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor nos Ativos buscando proporcionar ao Cotista rendimento de longo prazo para o investimento por ele realizado no Fundo. A aquisição de Ativos pelo Fundo será realizada com observância do disposto neste Regulamento, observando notadamente esta Política de Investimentos.

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;
- (b) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em participações em sociedades ou em cotas de fundos de investimento em participações (FIP), ou cotas de outros FIIs, que tenham como política de

investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou ainda de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente me construção civil ou no mercado imobiliário;

- (c) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em certificados de recebíveis imobiliários; e
- (d) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em letras de crédito imobiliário.

Parágrafo Segundo – Além dos investimentos em Ativos, o Fundo poderá manter recursos investidos em (i) Letras Financeiras do Tesouro, emitidas pelo Tesouro Nacional (as “LFT”); (ii) Notas do Tesouro Nacional, série B (as “NTN-B”); (iii) Cotas de fundos de investimento das classes referenciado DI e renda fixa (os “Fundos RF”); ou (iv) demais ativos financeiros de renda fixa (os “Ativos RF”) (sendo que as LFT, os Fundos RF e os Ativos RF doravante denominados, em conjunto, “Outros Ativos”), nas seguintes circunstâncias:

- (a) A qualquer momento, até 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, do pagamento de despesas, obrigações contratuais e encargos do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento;
- (b) Durante o período de negociação entre o Fundo e os proprietários dos Ativos e até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de aquisição de cada um dos Ativos (“Período de Negociação”), conforme contratos firmados com os proprietários dos Ativos, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos. Referido Período de Negociação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da data em que o Fundo entrar em funcionamento, nos termos do Artigo 2º, parágrafo primeiro, deste Regulamento, ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de cotas do Fundo, posteriores à primeira emissão de Cotas do Fundo, ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de Ativos até a data de aquisição de outros Ativos, após aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disciplinado no parágrafo segundo do Artigo 2º deste Regulamento; e
- (c) Excepcionalmente, por ocasião da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e enquanto o Fundo não estiver em funcionamento nos termos do Artigo 2º deste Regulamento, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido.

Parágrafo Terceiro – Os recursos investidos em Outros Ativos serão resgatados para:

- (a) pagamento da taxa de administração, obrigações contratuais e demais encargos do Fundo;

- (b) pagamento de encargos e quaisquer despesas do Fundo, inclusive despesas com aquisição dos Ativos; e
- (c) investimentos em Ativos.

Parágrafo Quarto – Os investimentos do Fundo em Outros Ativos serão realizados pelo Gestor com base nas características de risco e liquidez condizentes com a necessidade de caixa do Fundo.

Parágrafo Quinto – O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Sexto – O Fundo tem como rentabilidade alvo 9% (nove por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da primeira emissão de Cotas, corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM-FGV”), considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas de primeira emissão do Fundo.

Parágrafo Sétimo – A rentabilidade alvo não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente os Fatores de Risco descritos no Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo Oitavo – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, 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 e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos e/ou Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, a ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos e dos Outros Ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Parágrafo Nono – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, Gestor e dos demais prestadores de serviço do Fundo.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

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. São terceiros contratados pelo Fundo, em sua constituição, para prestar serviços, o Gestor, no que se

refere à gestão do patrimônio do Fundo, o que inclui a prestação dos serviços de análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários relacionados aos imóveis.

Artigo 5º - O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e poderá, a seu exclusivo critério, delegar ao Gestor poderes para adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos e, conforme aplicável, aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelas disposições legais aplicáveis, assim como observando-se o disposto no Contrato de Gestão.

Parágrafo Primeiro – O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma a empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo Segundo – O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, 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 Cotistas.

Parágrafo Terceiro – O Gestor 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 Cotistas:

- (a) Aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;
- (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 Ativos; e
- (c) Exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações Societárias.

Parágrafo Quarto – O Administrador poderá, caso a caso, e a seu exclusivo critério, delegar poderes de representação do Fundo ao Gestor, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente um dos atos listados no parágrafo anterior.

Artigo 6º - No exercício de suas atribuições, o Administrador contratará, às expensas do Fundo:

- (a) distribuição de Cotas;
- (b) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção

relacionados aos imóveis para integrarem a carteira do Fundo, cuja remuneração é estabelecida neste Regulamento, conforme Artigo 20 a seguir;

- (c) empresa de auditoria independente registrada na CVM, encarregada de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; e
- (d) custódia dos Ativos do Fundo, exceto imóveis.

Artigo 7º - O Administrador fará jus ao recebimento de “Taxa de Administração” mensal, correspondente ao percentual equivalente 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada todo dia útil com base no Patrimônio Líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior, pagáveis mensalmente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês, devida a primeira paga a primeira no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês de prestação dos serviços e as demais no 2º dia útil do mês subsequente. A parcela da Taxa de Administração devido exclusivamente ao Administrador não poderá representar valor inferior a 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais) por mês (o “Valor Mínimo”).

Parágrafo Primeiro – O Valor Mínimo da Taxa de Administração será acrescido de parcela mensal equivalente a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por cada novo Imóvel, adquirido pelo Fundo e/ou por cada uma das Participações Societárias que o Fundo venha a adquirir.

Parágrafo Segundo – Nos termos da regulamentação aplicável o Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda os montantes totais da Taxa de Administração fixados neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro - O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de 1,3% (um ponto três por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do primeiro Dia Útil imediatamente posterior a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a alteração do Gestor (“Taxa de Gestão”).

Parágrafo Quarto – Pela prestação dos serviços de custódia qualificada e controladoria, será devida ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, doravante denominado simplesmente como “Custodiante”, a remuneração mensal equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviços.

Parágrafo Quinto – A remuneração pelos serviços de custódia e controladoria previstos no Parágrafo Terceiro acima, terá o piso de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente, no mês de janeiro, pelo índice previsto no Parágrafo Oitavo abaixo.

Parágrafo Sexto – Pela prestação dos serviços de escrituração será devida à **ITAÚ CORRETORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, doravante denominado simplesmente como “Escrituradora”, a remuneração mensal calculada na forma estabelecida no Anexo III, paga no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Parágrafo Sétimo– O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, terão o direito de receber suas respectivas remunerações durante todo o período em que exercerem as suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo, seja em caso de renúncia e/ou destituição, com ou sem Justa Causa, ou da abertura de processo de intervenção ou liquidação extrajudicial ou de intervenção judicial.

Parágrafo Oitavo – O valor equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador prevista neste Capítulo, será paga diretamente pelo Fundo à **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços para a Administradora, nas mesmas datas estabelecidas neste Capítulo para pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. 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, procedendo inclusive à elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da Administradora; e (ii) elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Parágrafo Nono – Os valores em reais previstos neste Capítulo serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde a data de início do Fundo, salvo o contrato de prestação de serviço que dispor correção por índice diverso.

Parágrafo Décimo – Todos os impostos incidentes sobre as remunerações do Administrador e do Gestor (incluindo, mas não se limitando a ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF) serão acrescidos aos valores pagos pelo Fundo.

Artigo 8º - Adicionalmente, será devido uma Taxa de Performance pelo Fundo ao Gestor nos termos deste artigo.

Parágrafo Primeiro - Até que cada Cota obtenha o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de sua emissão (“Capital Investido”) atualizado anualmente pela variação do IGP-M acrescido de 9% (nove por cento) ao ano (“Indexador”), por meio da sua valorização e da distribuição de rendimentos, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance.

Parágrafo Segundo - Para os fins do Parágrafo 1º acima, o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de emissão de cada cota atualizado pelo Indexador será apurado por Cota e não por Cotista.

Parágrafo Terceiro - Após o pagamento integral de 100% (cem por cento) do Capital Investido atualizado pelo Indexador, o Gestor fará jus a 20% (vinte por cento), a título de Taxa de Performance, sobre quaisquer pagamentos aos Cotistas em razão de distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes de seus investimentos em Ativo ou Outros Ativos.

Parágrafo Quarto - - Após o pagamento integral de 100% (cem por cento) do Capital Investido atualizado pelo Indexador, o Fundo provisionará ao Gestor a Taxa de Performance auferida.

Artigo 9º - O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor 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 Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Caso a substituição do Administrador na propriedade fiduciária dos Ativos não ocorra em até 6 (seis) meses da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 6 (seis) meses ou determinar a liquidação antecipada do Fundo. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o Administrador determinará a liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Segundo – É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste Artigo 9º, 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 Cotistas, 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 9º.

Parágrafo Quinto – Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste Artigo 9º, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Sexto – Se a Assembleia Geral de Cotistas 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 9º, parágrafo primeiro, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível.

Parágrafo Oitavo – Na hipótese prevista no parágrafo sétimo acima, a sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo não constituirá transferência de propriedade.

Parágrafo Nono – A Assembleia Geral de Cotistas 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 conta única e exclusiva do Fundo os emolumentos e demais despesas relativas à transferência ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DAS COTAS

Artigo 10 – As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe, terão a forma nominativa e escritural e conferirão os mesmos direitos e deveres econômicos e patrimoniais aos seus titulares.

Parágrafo Primeiro – O Fundo manterá contrato com a Escrituradora, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo.

Parágrafo Segundo – O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro – A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Parágrafo Quarto – De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo Quinto – Observado o disposto abaixo, depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, as Cotas do Fundo serão registradas para negociação, exclusivamente entre investidores qualificados, no mercado secundário por meio do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S/A – MERCADOS ORGANIZADOS (“CETIP”), cabendo ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente das Cotas do Fundo.

Parágrafo Sexto – As Cotas somente poderão ser negociadas na CETIP depois de decorridos o prazo de 90 (noventa) dias de sua integralização pelo Cotista

Parágrafo Sétimo – Decorridos o prazo de 90 (noventa) dias da data da concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, ou ainda da data de aquisição ou subscrição dos pelos investidores nas ofertas de novas Cotas, caso houver, as Cotas de emissão do Fundo poderão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa, entre investidores não qualificados, desde que seja apresentado prospecto à CVM nos termos do Artigo 15, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo Oitavo – Observado o disposto no parágrafo acima e conforme disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 472, enquanto o Fundo for destinado exclusivamente à investidores qualificados, conforme a definição constante do Artigo 9-B da Instrução CVM 539, estará o mesmo dispensado da elaboração de prospecto, bem como da publicação dos anúncios de início e de encerramento de distribuição.

Parágrafo Nono – O titular de Cotas 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 integralização das Cotas que subscrever.

Parágrafo Décimo – O Fundo manterá contrato com o Custodiante, devidamente credenciado pela CVM para a prestação de serviços de custódia, controladoria, contabilidade e tesouraria dos Ativos e Outros Ativos, quando aplicável.

CAPÍTULO VI – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 11 – Com vistas a constituição e início das atividades do Fundo, será realizada primeira emissão de Cotas do Fundo em série única, objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), no total de até 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), assumindo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo Preço de Emissão (as “Cotas”). Cada Cotista deverá investir no Fundo, individualmente, o valor mínimo inicial de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo. 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 Cotista.

Parágrafo Primeiro – As Cotas da primeira emissão deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante.

Parágrafo Segundo – A distribuição de Cotas da primeira emissão será liderada e realizada, em regime de esforços restritos de colocação, pela **MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 12º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.886.862/0001-12. (“Coordenador Líder”), o qual poderá contratar terceiros, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, terceiros devidamente habilitados para distribuir as Cotas da primeira emissão (“Instituições Participantes”).

Parágrafo Terceiro – Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder uma remuneração fixa bruta, a título de comissão de colocação, equivalente a 1,5% (um e meio por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da primeira emissão do Fundo subscritas e integralizadas. A remuneração acima descrita consiste no valor total máximo da remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Participantes no âmbito da oferta pública com esforços restritos da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo Quarto – Não serão devidas ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

Parágrafo Quinto – O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas 410.000 (quatrocentas e dez mil) Cotas representando o valor mínimo de R\$41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais) (“Montante Mínimo”). As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo Administrador, conforme instruções recebidas pelo Coordenador Líder.

Parágrafo Sexto – Caso o Montante Mínimo previsto no parágrafo quarto acima não seja alcançado na primeira emissão, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador, por conta e ordem do Fundo, obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de Cotas de primeira emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Outros Ativos. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Outros Ativos, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VII – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 12 – As oferta públicas de emissões de Cotas 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 Cotas do Fundo) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Cotistas (em se tratando de novas emissões de Cotas 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, ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, por meio da distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo Primeiro – As Cotas serão ofertadas publicamente, pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo Segundo – Durante os períodos de ofertas públicas de Cotas 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 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 Anexo I deste Regulamento; (iii) declaração atestando estar ciente que a distribuição das cotas do Fundo não foram registradas na CVM, caso tenham sido objeto de oferta restrita nos termos da Instrução CVM nº 476; e (vi) declaração atestando estar ciente que as Cotas do Fundo, objeto de oferta restrita, estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

Parágrafo Terceiro – As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de subscrição e integralização de tais Cotas, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

CAPÍTULO VIII – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 13 – Por proposta do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtido o registro na CVM, observado o disposto no Artigo 13 deste Regulamento, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de emissão de cada nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo, deduzido das obrigações do Fundo, e (2) o número de Cotas emitidas. Admite-se, ainda, que o Gestor ou o Administrador apresentem outro critério de fixação do valor da Cota, desde que a Assembleia Geral de Cotista aprove o referido critério na forma dos Artigos 21 e 26 deste Regulamento;
- (b) Aos Cotistas titulares de Cotas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão de Cotas ou em, no mínimo, 10 (dez) úteis dias contados de publicação do respectivo aviso para exercício do Direitos de Preferência (o “Prazo para Exercício do Direito de Preferência”);
- (c) Na hipótese de nova emissão de Cotas, os Cotistas titulares de Cotas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;
- (d) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do Fundo por indicação do Gestor de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472 e

aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, desde que enquadrados na política de investimentos do Fundo e observada a legislação aplicável;

- (f) Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de 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 Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos realizados no período; e
- (g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO IX – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 14 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 15 – A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo primeiro do Artigo 21 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo Primeiro – O Fundo, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Gestor, que deduzirá os encargos previstos neste Regulamento, pagas ou provisionadas, além de deduzir o valor da reserva de contingências referida no parágrafo terceiro deste Artigo.

Parágrafo Segundo – Após o término do prazo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de funcionamento do Fundo, os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 10 (dez), ou no dia útil subsequente, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo Terceiro - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro deste Artigo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto - O percentual mínimo a que se refere a alínea (a) do *caput* deste artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo Quinto - Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no Parágrafo Sexto deste Artigo 16.

Parágrafo Sexto – Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos imóveis, ou, ainda, alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, e eventuais rendimentos oriundos das 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, em especial em relação a construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venha 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 Cotas, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo Sétimo – O valor da reserva de contingência poderá ser correspondente a até 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, poderá ser procedida a retenção, por recomendação do Gestor, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo.

Parágrafo Oitavo – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma de demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, atualização esta que será realizada pelo prestador de serviços indicado no Artigo 11, Parágrafo Primeiro deste Regulamento.

CAPÍTULO XI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 16 – Cabe ao Administrador a administração e representação do Fundo, competindo ao Gestor a gestão da carteira de investimento do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único – Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (a) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, 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
 - vii não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- i. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - ii. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - 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 os relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas ou empresas especializadas contratadas nos termos deste Regulamento.
- (c) Celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, sempre com base na recomendação do Gestor, 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;
- (d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, em conta corrente do Fundo;
- (e) Custear, em conjunto com o Gestor, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e Outros Ativos, adquiridos com recursos do Fundo, quando aplicável;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de divulgação de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
 - i. exemplar do Regulamento do Fundo; e
 - ii. exemplar do Prospecto do Fundo, em se tratando de oferta públicas registradas na CVM.
- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (k) Observar as disposições constantes da Instrução CVM 472, deste Regulamento, bem como deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (l) 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 sua responsabilidade.

Artigo 17 – Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor:

- (a) Selecionar os Ativos e Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento;
- (b) No caso de delegação das responsabilidades do Administrador, nos termos deste Regulamento, e mediante instrumento próprio, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do Fundo; e
- (c) Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e o Gestor.

Artigo 18 – É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades, como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do Fundo e utilizando-se de Ativos ou Outros Ativos do Fundo:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (c) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (d) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (e) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (f) Vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (h) Sem prejuízo da necessidade de aprovação dos atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, nos termos do 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 Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (i) Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Gestor, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (j) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (k) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados 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;
- (l) 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
- (m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 19 – É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- (a) Adquirir, para patrimônio do Fundo, Cotas do Fundo; e
- (b) Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagem ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, que não sejam transferidos para benefício dos Cotistas.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 20 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) Examinar, anualmente as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras elaboradas pela empresa de auditoria contratada pelo Fundo e apresentadas pelo Administrador;
- (b) Alterar o Regulamento do Fundo;
- (c) Destituir ou substituir o Administrador ou o Gestor e escolher o seu substituto;
- (d) Deliberar sobre:
 - i. a substituição do Administrador ou do Gestor do Fundo nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
 - ii. a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
 - iii. a emissão de novas Cotas, bem como a fixação do valor de emissão da nova Cota;
 - iv. alienação dos Ativos e aquisição e alienação de Ativos, sempre com base em proposta formulada pelo Gestor, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pelo Gestor e contratada às expensas do Fundo;
 - v. alienação de Imóvel pelas sociedades investidas pelo Fundo, salvo se a alienação se der em favor do Fundo;
 - vi. realização de qualquer atividade pelas sociedades investidas pelo Fundo, que não a própria alienação do Imóvel ao Fundo ou ato vinculado à referida alienação;

- vii. a dissolução e liquidação do Fundo naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (e) Apreciar laudo de avaliação de bens e direitos que sejam utilizados na integralização de Cotas do Fundo. Referido laudo deverá ser elaborado por empresa especializada, indicada pelo Gestor e contratada às expensas do Fundo;
- (f) Eleger e destituir os representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade
- (g) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (h) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 48 deste Regulamento abaixo;
- (i) Deliberar no que se refere aos itens abaixo:
 - i. ao objeto do Fundo, observado que a aquisição de Ativos, expressamente prevista no parágrafo segundo do Artigo 2º deste Regulamento, não implicará alteração do objeto do Fundo para todos os fins deste Regulamento;
 - ii. a política de investimentos do Fundo; e/ou
 - iii. a Taxa de Administração.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo – Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normal legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador e/ou do Gestor, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Cotista para o endereço constante no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

Parágrafo Terceiro – Por ocasião da Assembleia Geral a que se refere o Parágrafo 1º acima, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária, sendo que, para cálculo

do percentual aqui referido, deverão ser observadas as participações relativas a cada Cotista constantes no registro de Cotistas do Fundo na data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto - O pedido de que trata o Parágrafo Quarto acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 2º, do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo Quinto - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 21 – Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – A convocação por iniciativa dos Cotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada, deliberar em contrário.

Artigo 22 – A convocação far-se-á mediante comunicação escrita, enviada por via postal ou nos termos do Artigo 42 deste Regulamento a todos os Cotistas inscritos no livro “Registro de Cotistas”, conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador.

Parágrafo Primeiro – Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, 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 Cotistas.

Parágrafo Segundo – A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária, sendo admitido que a segunda convocação seja realizada na mesma data da primeira, mas em horário posterior.

Parágrafo Terceiro – Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior computar-se-á o dia da expedição da comunicação.

Parágrafo Quarto – Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação da matéria incluída na Ordem do Dia, a Assembleia Geral de Cotistas se reunirá em segunda convocação.

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

Artigo 23 – O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 24 – A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 25 – Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem maioria simples das Cotas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nas alíneas (b), (c), (d)(i), (d)(ii), (d)(vii) (e), (g), (h) e (i) do caput do Artigo 20 acima e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo - Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, 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 Terceiro - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo, observado que, nos termos do disposto no Parágrafo Quarto abaixo, não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) o Administrador e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Quarto - Não se aplica o disposto no Parágrafo Terceiro acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Terceiro acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de

bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Parágrafo Quinto – Em relação à matéria prevista na parte final da alínea (c) do Artigo 20, no tocante à destituição do Gestor poderá ocorrer a rescisão com “justa causa”, exclusivamente nos casos de (i) comprovada ação intencional do Gestor imbuída de dolo ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) decretação de falência do Gestor, ou pedido por esta de recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) descumprimento de obrigações contratuais que deveria observar nas suas atividades de Gestor, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação a respeito de descumprimento da obrigação, hipótese na qual, não haverá qualquer ônus para o Fundo.

Artigo 26 – Tendo em vista o prazo indeterminado do Fundo, o Administrador deverá convocar, a cada 3 (três) anos contados da data de início do Fundo, Assembleia Geral que deverá ter como objeto exclusivo a alienação da totalidade dos ativos do Fundo e a sua consequente liquidação. A deliberação acima indicada deverá ser aprovada pela maioria simples das Cotas emitidas e em circulação do Fundo.

Artigo 27 – Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Artigo 28 – Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro – Será facultado a qualquer Cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao Administrador que o anexe à convocação feita por correspondência, física ou eletrônica:.

Parágrafo Segundo – O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos da alínea (a) do *caput* deste Artigo.

Parágrafo Segundo - Caso receba a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro acima, o Administrador deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro - Para tanto, o Administrador poderá exigir do Cotista solicitante (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes, sendo vedado, entretanto, (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido formulado, (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas do Fundo; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste Parágrafo.

Parágrafo Quarto - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Segundo acima, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 29 – Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas do Fundo e da renúncia do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

CAPÍTULO XIV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 30 – O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas, pessoa física ou jurídica, nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

- (a) o representante deverá ser Cotista do Fundo;
- (b) o representante não poderá exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob o controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (c) o representante não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) o representante não poderá ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) o representante não poderá estar em conflito de interesses com o fundo;

- (f) o representante não poderá 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 Único – Salvo disposição contrária em regulamento, os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 31 – Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do Artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (c) 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;
- (d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (e) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) 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 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

- (g) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Único – Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 32 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 33 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, definida por mútuo consenso entre o Administrador e o Gestor.

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador e do Gestor.

Parágrafo Segundo – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

Artigo 34 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVI – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 35 – Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, conforme prevista no regulamento;
- (b) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (c) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- (d) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (e) despesas com a distribuição primária de Cotas;

- (f) despesas com admissão de Cotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- (g) comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização e nos contratos de locação.
- (i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (j) 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;
- (k) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) a taxa de custódia dos Ativos e Outros Ativos do Fundo, quando aplicável;
- (m) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (n) outras despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo desde logo autorizada a realização de despesas com valor anual de R\$100.000,00 (cem mil de reais), corrigidos pelo IGPM, independente de prévia aprovação de Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso;
- (p) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (q) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante de Cotistas.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 36 – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I.
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i. as demonstrações financeiras;
 - ii. o parecer do auditor independente; e
 - iii. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas.
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo Primeiro – 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 Segundo – A publicação de informações referidas neste Artigo e no Artigo 37 abaixo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Artigo e no Artigo 37 abaixo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas 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 37 – O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleia Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- (c) fatos relevantes;
- (d) 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 da Instrução CVM 472, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo – Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (c), do *caput* deste Artigo 39 acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Terceiro – São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (a) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao cotista;
- (b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

- (e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (g) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (h) alteração do Gestor ou Administrador;
- (i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- (k) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- (l) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e
- (m) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Artigo 38 – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

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

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

CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 39 – Por ter o Fundo prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – Aprovada a liquidação ou dissolução, o valor do patrimônio do Fundo será, após a alienação dos Ativos e Outros Ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas e encargos inerentes ao Fundo, partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo – A critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, inclusive em razão de venda de ativos.

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

Parágrafo Quarto – Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise do auditor independente quanto aos valores de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 40 – Uma vez realizada a partilha de que trata o parágrafo primeiro do Artigo 43, os Cotistas passarão a ser partes diretas nos processos judiciais e administrativos do Fundo, e não mais o Administrador como representante legal do Fundo.

Parágrafo Único – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, assim como nos casos de renúncia ou substituição do Administrador ou demais prestadores de serviços, o Fundo e os Cotistas, conforme aplicável, se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador, ou se for o caso, o prestador de serviços, do respectivo processo.

Artigo 41 – No caso de renúncia do Administrador, atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 37 a 38 da Instrução CVM nº 472, conforme alterado, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da instituição substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou liquidação do Fundo.

Artigo 42 – Após a partilha a que se refere o parágrafo primeiro do Artigo 43, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze dias):
 - (i) o termo de encerramento firmado pelo administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do fundo, quando for o caso; e
 - (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere Parágrafo Terceiro do Artigo 42 acima, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XIX – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 43 – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observando-se o disposto neste Regulamento, em especial no Capítulo XI; e
- (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliário que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Primeiro – O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) do *caput* deste Artigo 47, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo:

Imposto de Renda: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Considerações Adicionais: Sujeita-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”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo.

Para os Cotistas aplica-se o seguinte tratamento tributário:

Imposto de Renda – O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação do Cotas do Fundo, (b) o resgate de Cotas do Fundo, (c) a amortização de Cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

- (i) Cotistas do Fundo Residente no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente neste Regulamento.
- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Países de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

IOF/Títulos: É cobrado a alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo,

estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Parágrafo Segundo – A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, Artigo 65, §4º.

Parágrafo Terceiro – No caso de Cotistas Qualificados Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

Artigo 44 – Com relação aos Cotistas do Fundo Residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

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

Parágrafo Único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas (a) e (b) deste Artigo. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária inicialmente na CETIP, exclusivamente entre investidores qualificados, conforme consta do Artigo 11, parágrafo quinto deste Regulamento. Não obstante, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas posteriormente à negociação em mercado de bolsa, mediante a apresentação de prospecto nos termos do Artigo 15, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476.

CAPÍTULO XX – DO CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 45 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o custodiante (se houver), entre o Fundo e o

Escriturador, entre o Fundo e o consultor de investimentos e/ou entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o custodiante, o escriturador, o consultor de investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao custodiante, ao escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos seguintes serviços:
 - (i) distribuição de cotas, exceto na primeira distribuição de cotas do fundo;
 - (ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
 - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e
 - (iv) formador de mercado, exceto na primeira distribuição de cotas do fundo;
- (e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Segundo - Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do custodiante, do Escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima, conforme o caso.

Parágrafo Terceiro - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor, ao custodiante, ao escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46 – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.oliveiratrust.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

CAPÍTULO XXI – DO FORO

Artigo 47 – Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2016.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Administrador

ANEXO I AO REGULAMENTO DO

BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Anexo I, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos do Fundo não ser constituído

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito o Montante Mínimo na primeira emissão. Na ocorrência de qualquer uma destas hipóteses, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador, por conta e ordem do Fundo, obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de Cotas da primeira emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Outros Ativos e subtraídas as taxas, encargos e despesas do Fundo realizadas no período. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Outros Ativos, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

II. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária; e do resultado da administração dos imóveis objeto do patrimônio do Fundo.

III. Riscos de liquidez

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade 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.

IV. Risco de concentração de propriedade de Cotas

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista, salvo nas hipóteses onde o percentual máximo do total das Cotas emitidas que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

V. Risco de concentração da Carteira

O Fundo destinará os recursos para a aquisição dos Ativos e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral, por proposta do Gestor, e autorizadas pela CVM. O Fundo adquirirá um número limitado de Ativos e Outros Ativos, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos estarão sempre locadas ou arrendadas.

VI. Risco da administração dos imóveis por terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de imóveis prontos, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de sua totalidade para posterior locação ou arrendamento, ou ainda de sociedades com atividades exclusivas a desenvolvimento imobiliário, e que a administração de tais imóveis 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. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as

políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos imóveis ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

VII. Risco de crédito

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas oriundas da administração dos ativos da venda dos Ativos ou receitas oriundas dos Ativos e, ocasionalmente, excluídas as despesas previstas encargos do Fundo. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos imóveis.

VIII. Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento destes ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

IX. Risco de sinistro

Não se pode garantir que as apólices de seguros eventualmente existentes para os imóveis e que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

X. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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. 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.

XI. Riscos ambientais

Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu Ativo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais específicas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.

XII. 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.

XIII. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal brasileiro. 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. 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.

XIV. Risco tributário

O risco tributário pode ser definido como 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 os FII ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XV. Condições externas e riscos de desvalorização dos imóveis

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e 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 empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

XVI. Risco inerente aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

XVII. Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Condições econômicas adversas na região onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. 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 pelo antigo proprietário em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo. Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis podem reduzir os níveis de utilização, restringir a possibilidade de aumentar o do

empreendimento explorado, bem como diminuir as receitas . Caso os imóveis não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Imóveis que integram o seu patrimônio, se for o caso. Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tal como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais na região onde se encontram os Imóveis, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas ao setor comercial, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias dos Imóveis de propriedade do Fundo, (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários; (v) eventual decadência econômica da região onde se encontram localizados os Imóveis; e (vi) percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, da região onde se situam os Imóveis. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações similares às desenvolvidas nos imóveis em locais próximos aos imóveis poderá dificultar a capacidade do Fundo.

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações similares às desenvolvidas nos imóveis adquiridos pelo Fundo, em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste documento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste

documento que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão restringir ou impossibilitar a compra e a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelo proprietário original dos Imóveis, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os referidos Imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas. Atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

As atividades do Fundo e/ou dos locatários dos Imóveis estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de determinados Ativos pelo Fundo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. As operações do Fundo e/ou dos locatários também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários nos Imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas e criminais ao Fundo, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição dos Imóveis, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios do Fundo e resultados estimados.

A sujeição das locações dos Imóveis a condições específicas podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do Fundo.

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica à critério do Poder Judiciário a definição do valor final do respectivo contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis podem impactar as atividades do Fundo

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Outros Ativos

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio líquido investida em Outros Ativos. Diante disso, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Outros Ativos, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, bem como distanciando o Fundo da rentabilidade alvo almejada.

XVIII. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as

possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus Cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

XIX. Dispensa do registro na CVM das Cotas Emissão do Fundo

Tendo em vista que as Cotas da primeira e segunda emissão serão distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, sua oferta pública está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados ao Fundo. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização das Cotas, junto ao Coordenador Líder ou, junto ao Administrador.

ESTE FUNDO DE INVESTIMENTO UTILIZA ESTRATÉGIAS COM DERIVATIVOS COMO PARTE INTEGRANTE DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. TAIS ESTRATÉGIAS, DA FORMA COMO SÃO ADOTADAS, PODEM RESULTAR (i) EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, BEM COMO (ii) NA NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS AO FUNDO POR PARTE DE SEUS COTISTAS, OS QUAIS DEVERÃO TER PLENO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUSIVE DA POSSIBILIDADE DE PERDA TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO.

XX. Risco relativo ao estudo de viabilidade

Empresa específica de consultora imobiliária poderá ser responsável pela elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, para os fins da regulamentação aplicável expedida pela CVM, o qual pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua.

XXI. Outros riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serem responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo,

pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate das Cotas do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

* * *