

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
BB VOTORANTIM JHSF CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER**

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS</b> .....	2
DENOMINAÇÃO E REGÊNCIA.....	2
OBJETIVO .....	2
PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO .....	5
DURAÇÃO .....	7
<b>CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS</b> .....	7
<b>CONSULTOR IMOBILIÁRIO</b> .....	9
<b>AGENTE DE MEDIÇÃO</b> .....	10
AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES.....	10
OBRIGAÇÕES E PODERES DA ADMINISTRADORA.....	11
OBRIGAÇÕES E PODERES DA GESTORA .....	14
RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA .....	14
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E.....	16
DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	16
<b>CAPÍTULO III - DAS QUOTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO</b> .....	18
QUOTAS E SUA NEGOCIABILIDADE .....	18
<b>EMIÇÃO E SUBSCRIÇÃO INICIAL DE QUOTAS</b> .....	18
<b>INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DA 2ª SÉRIE</b> .....	21
<b>NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS</b> .....	21
<b>QUOTISTA INADIMPLENTE</b> .....	22
<b>CAPÍTULO IV - INVESTIMENTOS DO FUNDO</b> .....	23
POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	23
<b>CAPÍTULO V – POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</b> .....	24
<b>CAPÍTULO VI - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</b> .....	24
<b>CAPÍTULO VII - ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS</b> .....	26
CAPÍTULO VIII - REPRESENTANTE DE QUOTISTAS .....	31
<b>Artigo 44 - A Assembleia Geral dos Quotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas.</b> .....	31
<b>Parágrafo Sexto - Compete ao representante de Quotistas exclusivamente:</b> .....	32
<b>Parágrafo Décimo - O representante de Quotistas deve comparecer às</b>	

<b>Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Quotistas.....</b>	<b>33</b>
<b>Parágrafo Décimo Segundo - - O representante de Quotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo. ....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO IX - COMITÊ DE INVESTIMENTO .....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO X - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>36</b>
<b>CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO.....</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO XII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPÍTULO XIV - CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>47</b>
<b>CAPÍTULO XV - DA LIQUIDAÇÃO .....</b>	<b>48</b>
<b>CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL .....</b>	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>49</b>
<b>DA DESTINAÇÃO DO FUNDO PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS .....</b>	<b>49</b>
<b>ARTIGO 60 – O FUNDO É DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. ....</b>	<b>50</b>
<b>CAPÍTULO XVIII - RESOLUÇÃO DE CONFLITOS .....</b>	<b>50</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>52</b>
<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>61</b>
<b>DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....</b>	<b>61</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>67</b>
<b>REGRAS DE CÁLCULO E PAGAMENTO .....</b>	<b>67</b>
<b>DO PRÊMIO E DA TAXA DE PERFORMANCE .....</b>	<b>67</b>

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB  
VOTORANTIM JHSF CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER**

**CNPJ/MF Nº 10.347.985/0001-80**

**CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS  
DENOMINAÇÃO E REGÊNCIA**

**Artigo 1º** – O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM JHSF CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único** – Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

**Artigo 2º** – O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, assim definidos pelas normas em vigor expedidas pela CVM.

**OBJETIVO**

**Artigo 3º** – O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, de 25 (vinte e cinco) unidades autônomas (“Unidades Autônomas”, coletivamente denominadas “Imóvel-Alvo”) do Edifício Torre Continental, do empreendimento denominado Cidade Jardim Corporate Center, localizado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, ao lado do Shopping Cidade Jardim, na marginal local do Rio Pinheiros, na cidade e Estado de São Paulo, o qual se encontra em fase de construção, com data de entrega prevista para o mês de junho de 2012 (“Empreendimento”).

**Parágrafo Primeiro** - O Edifício Torre Continental é parte integrante de um complexo de prédios comerciais denominado Cidade Jardim Corporate Center, localizado no bairro de Cidade Jardim, na cidade de São Paulo, o qual será composto de 3 (três) torres comerciais com mais de 189.000 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e nove mil metros quadrados) de área construída, totalizando 78.016 m<sup>2</sup> (setenta e oito mil e dezesseis metros quadrados) de área total dos escritórios privativos e 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de jardins, dentre outras áreas de utilização. O Cidade Jardim Corporate Center está localizado em área adjacente à dos 9 prédios residenciais do Parque Cidade Jardim e do Shopping Cidade Jardim.

**Parágrafo Segundo** - O Edifício Torre Continental possuirá escritórios de 736,20 m<sup>2</sup> a 1.824,10 m<sup>2</sup>, totalizando 52 unidades autônomas, distribuídas em 27 pavimentos de escritórios, sendo que o 12º e o 22º pavimentos terão uma unidade autônoma, e os demais pavimentos terão 2 unidades autônomas. O Empreendimento será composto de, entre outros itens: (i) 7 subsolos; (ii) um pavimento térreo comum às torres em implantação baixa e alta; (iii) um pavimento térreo, no qual estão localizados duas salas destinadas a depósito

com antecâmara, uma sala destinada a área de apoio, hall e lobby; (iv) dois pavimentos de mezanino; (v) 27 pavimentos de escritórios, subdivididos em 52 unidades autônomas de escritórios; (vi) um ático, no qual estão localizadas uma sala destinada à casa de máquinas, uma área destinada a barrilete / caixa d'água, uma sala multiuso, e 6 caixas d'água; e (vii) uma cobertura e laje impermeabilizada.

**Parágrafo Terceiro** – As Unidades Autônomas a serem adquiridas pelo Fundo estão distribuídas entre o 1º e o 13º pavimentos do Edifício Torre Continental e contêm área privativa total de 22.790,12 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil setecentos e noventa metros quadrados e doze décimos). O Anexo II contém uma descrição detalhada do Imóvel Alvo.

**Parágrafo Quarto** – A JHSF Incorporações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º andar – L5 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0001-68 (“Incorporadora”), é a proprietária do terreno onde está sendo construído o Empreendimento. A Incorporadora contratou a Hochtief do Brasil S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.037.537/0001-10, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, nº145, Santo Amaro (“Construtora”), para construir o Empreendimento, cujos termos de mencionada contratação estão estabelecidos no Instrumento Particular de Contrato de Construção pelo Regime de Administração por Preço Máximo Garantido, celebrado em 19 de setembro de 2009.

**Parágrafo Quinto** – Nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931”), a incorporação do Empreendimento foi submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

**Artigo 4º** – Conforme o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“Compromisso de Compra e Venda”), a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição de todas as Unidades Autônomas, o preço certo e ajustado de R\$265.686.274,51 (duzentos e sessenta e cinco milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, e duzentos e setenta e quatro reais e cinquenta e um centavos) (“Preço de Aquisição Fixo”). O Compromisso de Compra e Venda, após celebrado, será registrado junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e estará à disposição para consulta dos Quotistas na sede da Administradora.

**Parágrafo Primeiro** – Conforme melhor detalhado no Compromisso de Compra e Venda e Anexo III deste Regulamento, o Preço de Aquisição Fixo poderá ser acrescido de um prêmio, a ser calculado com base no valor efetivo de locação das Unidades Autônomas (“Prêmio” e, conjuntamente com Preço de Aquisição Fixo, o “Preço de Aquisição”), e equivalente a 60% (sessenta por cento) dos valores estabelecidos na tabela de referência abaixo. De acordo com a referida tabela, caso o Valor Médio de Locação das Unidades Autônomas seja igual ou inferior a R\$110,00 (cento e dez reais) por metro quadrado, não será devido

nenhum valor a título de Prêmio à Incorporadora. Por outro lado, caso o Valor Médio de Locação das Unidades Autônomas seja superior a R\$110,00 (cento e dez reais) por metro quadrado, a Incorporadora fará jus ao recebimento do Prêmio.

### **Tabela de Referência e Exemplificativa para Pagamento do Prêmio**

<b>Valor Médio de Locação (R\$)</b>	<b>100% (cem por cento) do Valor de Referência Considerando Locação Integral (R\$)</b>	<b>100% (cem por cento) do Valor de Referência Por m<sup>2</sup> Locado (R\$)</b>
105	0	0
110	0	0
115	5.900.000,00	259,00
120	12.000.000,00	527,00
130	23.500.000,00	1.031,00
140	35.200.000,00	1.545,00
150	47.000.000,00	2.062,00
160	58.900.000,00	2.584,00
170	70.900.000,00	3.111,00
180	83.000.000,00	3.642,00
190	95.200.000,00	4.177,00
200	107.500.000,00	4.717,00

**Parágrafo Segundo** - O Anexo III contém uma descrição detalhada da sistemática de cálculo do Prêmio a ser pago à Incorporadora, constante do Compromisso de Compra e Venda. Os valores constantes na tabela acima são meramente exemplificativos e não constituem limitação de valor ao pagamento do Prêmio. Será deduzido do valor a ser pago à Incorporadora o ITBI incidente sobre o pagamento do valor do Prêmio.

**Parágrafo Terceiro** – O Compromisso de Compra e Venda será celebrado sob condição suspensiva, consistente na efetiva subscrição e integralização por investidores de, no mínimo, o montante de R\$166.002.626,68 (cento e sessenta e seis milhões e dois mil e seiscentos e vinte e seis e sessenta e sessenta e oito centavos), que corresponde a 61,26% (sessenta e um inteiros e vinte e seis centésimos por cento) das Quotas da 1ª Série do Fundo, nos termos do Artigo 24 deste Regulamento ("Colocação Mínima"). Caso a Colocação Mínima não seja realizada em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do início de distribuição das Quotas da 1ª Série, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o Compromisso de Compra e Venda, sem nenhum ônus ou penalidade para qualquer das partes.

**Parágrafo Quarto** – As Quotas da 1ª e 2ª Séries de emissão do Fundo serão distribuídas sob regime de melhores esforços, sendo que as atividades do Fundo somente terão início quando o Fundo tiver atingido o patrimônio mínimo inicial de R\$166.002.626,68 (cento e sessenta e seis milhões e dois mil e seiscentos e vinte e seis e sessenta e sessenta e oito centavos), que corresponde a 62,48% (sessenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do valor de Preço de Aquisição Fixo do Imóvel Alvo ("Patrimônio Mínimo"). Desde que observados os termos e condições estabelecidos no Artigo 24 deste Regulamento, a aquisição das Unidades Autônomas será proporcional ao valor captado pelo Fundo, conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda e no Anexo III deste Regulamento, sendo certo que (i) o Patrimônio Mínimo, após captado, será destinado à aquisição das unidades autônomas integrantes do

Edifício Torre Continental, conforme os termos e condições da Tabela de Aquisição do Patrimônio Mínimo abaixo, (ii) os valores captados além do Patrimônio Mínimo serão destinados à aquisição das unidades autônomas integrantes do Edifício Torre Continental na ordem e conforme os termos e condições da Tabela de Ordem de Aquisição após o Patrimônio Mínimo abaixo.

**Tabela de Aquisição do Patrimônio Mínimo**

	<b>m2 do andar</b>	<b>valor m2</b>	<b>valor por andar</b>
1º Andar	1.820,36	10.744,36	19.558.602,75
2º Andar	1.820,36	10.900,08	19.842.060,76
3º Andar	1.824,10	11.055,79	20.166.867,42
4º Andar	1.824,10	11.211,51	20.450.907,81
5º Andar	1.824,10	11.367,22	20.734.948,20
6º Andar	1.824,10	11.522,94	21.018.988,58
7º Andar	1.824,10	11.678,65	21.303.028,97
8º Andar	1.662,30	11.834,37	19.672.268,73
<b>Total</b>	<b>14.423,52</b>	<b>-</b>	<b>162.747.673,22</b>

**Tabela de Ordem de Aquisição após o Patrimônio Mínimo**

<b>Ordem</b>		<b>m2 do andar</b>	<b>valor m2</b>	<b>valor por andar</b>
1º	9º Andar	1.662,30	11.990,08	19.931.114,37
2º	10º Andar	1.662,30	12.145,80	20.189.960,01
3º	11º Andar	1.662,30	12.301,51	20.448.805,65
4º	12º Andar	1.664,87	12.457,23	20.739.666,37
5º	13º Andar	1.714,83	12.612,94	21.629.054,89
<b>Total</b>		<b>8.366,60</b>	<b>-</b>	<b>102.938.601,29</b>

**Parágrafo Quinto** – Cabe à Incorporadora solicitar o eventual pagamento do Prêmio ao Fundo no prazo máximo de 20 (vinte) meses, contados da data da obtenção do certificado de conclusão “Habite-se” do Imóvel Alvo, conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda e no Anexo III deste Regulamento.

**PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO**

**Artigo 5º** - Como condição de celebração do Compromisso de Compra e Venda, a Incorporadora, diretamente ou por meio de qualquer sociedade da qual tenha controle direto ou indireto, ou ainda por meio de seus controladores diretos ou indiretos, celebrará com a Administradora, em nome do Fundo, o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças (o “Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação”), por meio do qual a Incorporadora comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Quotistas, os valores estabelecidos abaixo (a “Prêmio de Locação”):

- (a) durante o período compreendido entre a data do pagamento e o consequente recebimento pela Incorporadora da primeira parcela do Preço de Aquisição Fixo e a data que coincidir com o trigésimo dia após a obtenção do “Habite-se” do Imóvel Alvo, o valor correspondente a

0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao mês sobre o Patrimônio Integralizado, atualizado a cada 12 (doze) meses pelo INCC, a partir da data de início de funcionamento do Fundo, sendo que tal valor será (i) adicionado de todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento (“Encargos”), conforme estabelecidos no Capítulo IX deste Regulamento, (ii) subtraído da receita financeira líquida gerada pelo caixa do Fundo, observado que, para esta finalidade de subtração, qualquer inadimplemento no pagamento, em determinado período mensal, do valor de principal e juros dos ativos financeiros que integram a carteira do Fundo será considerado como não tendo ocorrido; e

- (b) durante o período iniciado no trigésimo primeiro dia após a obtenção do “Habite-se” do Imóvel Alvo até o término do décimo oitavo mês contado da data da obtenção do “Habite-se” do Imóvel Alvo, o valor correspondente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao mês sobre o Patrimônio Integralizado, utilizando o valor base devidamente corrigido conforme item (a) acima e, a partir de então, atualizado a cada 12 (doze) meses pelo IPCA, a partir da última atualização monetária realizada nos termos do item (a) retro, sendo que tal valor será (i) adicionado dos Encargos, conforme estabelecidos no Capítulo IX deste Regulamento, e (ii) subtraído dos alugueres contratados decorrentes do Imóvel Alvo, independentemente, portanto, do seu recebimento e, também dela subtraídos todos os encargos decorrentes de uma locação; conforme estabelecido na tabela abaixo:

Prazo		Percentual a ser considerado para aplicação do Prêmio de Locação
1-6	Meses	100,0% (cem por cento)
7	Mês	92,3% (noventa e dois inteiros e três décimos por cento)
8	Mês	84,6% (oitenta e quatro inteiros e seis décimos por cento)
9	Mês	76,9% (setenta e seis inteiros e nove décimos por cento)
10	Mês	69,2% (sessenta e nove inteiros e dois décimos por cento)
11	Mês	61,5% (sessenta e um inteiros e cinco décimos por cento)
12	Mês	53,8% (cinquenta e três inteiros e oito décimos por cento)
13	Mês	46,2% (quarenta e seis inteiros e dois décimos por cento)
14	Mês	38,5% (trinta e oito inteiros e cinco décimos por cento)
15	Mês	30,8% (trinta inteiros e oito décimos por cento)
16	Mês	23,1% (vinte e três inteiros e um décimos por cento)
17	Mês	15,4% (quinze inteiros e quatro décimos por cento)

18	Mês	7,7% (sete inteiros e sete décimos por cento)
----	-----	---

**Parágrafo Primeiro** – O Prêmio de Locação, quando devido pela Incorporadora ao Fundo, observadas as disposições estabelecidas no *caput* deste Artigo 5º e no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação, será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês, a partir do mês subseqüente ao do pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição Fixo, sendo que:

(a) durante o período compreendido entre a data do pagamento e o conseqüente recebimento pela Incorporadora da primeira parcela do Preço de Aquisição Fixo e a data que coincidir com o trigésimo dia após a obtenção do "Habite-se" do Imóvel Alvo, (i) o valor do primeiro Prêmio de Locação será calculado de forma *pro rata*, de acordo com o número de dias transcorrido entre o pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição Fixo e o encerramento do mês em questão, e (ii) o valor do último Prêmio de Locação será calculado de forma *pro rata*, de acordo com o número de dias transcorrido entre o início do mês em questão e a data que coincidir com o trigésimo dia após a obtenção do "Habite-se" do Imóvel Alvo; e

(b) durante o período iniciado no trigésimo primeiro dia após a obtenção do "Habite-se" do Imóvel Alvo até o término do décimo oitavo mês contado da data da obtenção do "Habite-se" do Imóvel Alvo, (i) o valor do primeiro Prêmio de Locação será calculado de forma *pro rata*, de acordo com o número de dias transcorrido entre a data que for equivalente ao trigésimo primeiro dia após a obtenção do "Habite-se" do Imóvel Alvo e o encerramento do mês em questão, e (ii) o valor do último Prêmio de Locação será calculado de forma *pro rata*, de acordo com o número de dias transcorrido entre o início do mês em questão e o término do décimo oitavo mês contado da data da obtenção do "Habite-se" do Imóvel Alvo.

**Parágrafo Segundo** - Qualquer tributo que seja incidente ou que venha a incidir sobre o valor do Prêmio de Locação, conforme definida nas alíneas (a) e (b) do *caput* do Artigo 5º acima, será arcado diretamente pelo Fundo ou será descontado pela Incorporadora do valor do Prêmio de Locação a ser repassado ao Fundo, de forma que, neste caso, o percentual líquido do Prêmio de Locação, obtido após o pagamento dos referidos tributos, será inferior aos percentuais estabelecidos nas alíneas (a) e (b) do *caput* do Artigo 5º acima.

## DURAÇÃO

**Artigo 6º** – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 7º** – O Fundo será administrado pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001-98 ("Administradora"), a qual também prestará os



serviços de escrituração das Quotas do Fundo, e terá sua carteira gerida pela própria Administradora (quando atuando nessa qualidade, a "Gestora"). Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Quotas do Fundo serão realizados, em regime de melhores esforços, pelo Banco Votorantim S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 59.588.111/0001-03 ("Banco Votorantim"), e pela BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro nº 20, 2º e 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º30.822.936/0001.69 ("BB DTVM"), as quais poderão contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (em conjunto "Distribuidores") para auxiliá-las na distribuição das Quotas do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, transigir, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes às Unidades Autônomas, aos contratos a elas relativos e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo estabelecida neste Regulamento, e enfim praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observadas as limitações deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora e a Gestora do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimento; (ii) ao disposto no Capítulo IV; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Quotistas.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo Quarto** – A Gestora deverá emitir as instruções necessárias para a realização, a prática, e execução, mediante prévia deliberação do Comitê de Investimentos em tal sentido, dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos Quotistas: (a) vender, (b) permutar, (c) alienar, (d) prometer de qualquer forma transferir, a qualquer título, ou (e) locar, sublocar ou ceder a qualquer título a terceiros pelo respectivo Locatário as Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 8º** – A Administradora poderá ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para

prestação de tais serviços. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo Fundo encontra-se no Informe Anual do Fundo, disponível no seguinte endereço eletrônico: [www.vam.com.br](http://www.vam.com.br)

**Artigo 9º** - Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pela Administradora.

**Artigo 10º** - Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Administradora, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no caput deste Artigo.

### **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Artigo 9º** – A COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS - CAES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º andar – L5 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07 (“Consultor Imobiliário”) será contratada como consultor imobiliário do Fundo e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo, terá as seguintes funções:

- (i) assessorar o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) gerir os Contratos de Locação celebrados pelo Fundo, dentro dos parâmetros estabelecidos no Comitê de Investimento, abrangendo: (a) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, com exclusividade e, portanto, inclusive sem concorrência com o próprio Fundo, de potenciais locatários para análise do Comitê de Investimento; (b) melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados; (c) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações; (d) celebração dos Contratos de Locação (por si ou por terceiros por ele contratados), conforme a minuta padrão constante do Compromisso de Compra e Venda ou, em ocorrendo alterações, desde que previamente aprovadas pelo Comitê de Investimento; (e) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial; (f) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais; (g) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação; e (h) adoção, em conjunto com a Administradora, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (iii) indicar, para posterior aprovação do Comitê de Investimento, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento;

- (iv) recomendar ao Comitê de Investimento a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (v) todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre a Administradora, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

**Parágrafo Único** – Caso o Consultor Imobiliário seja substituído, sem Justa Causa devidamente comprovada, dentro do prazo de 60 (sessenta) meses, contados desde a data de início de funcionamento do Fundo, será devida ao Consultor Imobiliário pelo Fundo uma multa equivalente a soma das mensalidades que receberia entre a data de sua substituição e o prazo remanescente para completar os 60 (sessenta) meses, a qual estará limitada ao montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses de mensalidades tendo como base a última mensalidade recebida. O montante de pagamento da referida multa será pago integralmente e não de forma proporcional, conforme estabelece o Artigo 413 do Código Civil.

### **AGENTE DE MEDIÇÃO**

**Artigo 10** – O Fundo deverá contratar uma empresa de engenharia independente, experiente e idônea, prestadora de serviço de acompanhamento de obras de construção civil de reconhecida especialização do mercado, para realizar a medição e o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento ("Agente de Medição"), a qual (i) encaminhará mensalmente à Administradora um relatório atestando o andamento das obras do Empreendimento, de acordo com o cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento, e (ii) terá a sua remuneração paga diretamente pelo Fundo, a título de encargo do Fundo, nos termos do contrato de prestação de serviços que celebrar com o Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – O Preço de Aquisição Fixo será pago pelo Fundo à Incorporadora por meio de uma entrada e demais parcelas fixas mensais até o término da obra, as quais serão liberadas mediante verificação pelo Agente de Medição do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento, e de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidas no Compromisso de Compra e Venda.

**Parágrafo Segundo** - O Agente de Medição terá livre acesso ao canteiro de obras do Empreendimento, com a finalidade de acompanhar o andamento das obras do Empreendimento, bem como a sua adequação aos projetos do Empreendimento.

### **AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES**

**Artigo 11** – A Administradora contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, 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 da Administradora.

**Artigo 12** – A Administradora também será responsável pela contratação do Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações das Unidades Autônomas integrantes da carteira do Fundo previstas no Artigo 47 deste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável.

### **OBRIGAÇÕES E PODERES DA ADMINISTRADORA**

**Artigo 13** – São obrigações da Administradora do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas das Unidades Autônomas e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo da Administradora;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que sejam; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (i) o registro dos Quotistas e de transferência de Quotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Quotistas;
  - (iii) a documentação relativa às Unidades Autônomas e demais ativos e operações do Fundo;
  - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Quotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;

- (d) 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 inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (h) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (i) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas do Fundo;
- (j) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Quotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas;
- (o) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (p) fornecer ao Quotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Quotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;
- (q) prestar os serviços de escrituração das Quotas de emissão do Fundo;
- (r) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo; e

- (s) exercer o direito de voto, de acordo com a deliberação do Comitê de Investimento, nos termos do inciso (xiii) do parágrafo terceiro do Artigo 44 deste Regulamento, nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários que o Fundo possa adquirir caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo para constar tal possibilidade.

**Artigo 14** – É vedado à Administradora praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e Quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Quotistas ou entre o fundo e o empreendedor, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (j) constituir ônus reais sobre as Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Quotas do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – A vedação prevista na alínea (j) deste Artigo 14 não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

### **OBRIGAÇÕES E PODERES DA GESTORA**

**Artigo 15** – São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou co-proprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo sempre, entretanto, observando as recomendações aprovadas pelo Comitê de Investimento;
- (ii) identificar, avaliar e recomendar ao Comitê de Investimento, potenciais propostas de alienação de ativos existentes, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; e
- (iii) recomendar ao Comitê de Investimento a realização de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo.

### **RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Artigo 16** – A perda da condição de Administradora e/ou de Gestora se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a:

- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e

- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes às Unidades Autônomas e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Segundo** – A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas convocá-la.

**Parágrafo Terceiro** – Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Quotistas eximirão a Administradora de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**Parágrafo Quarto** – Na hipótese de renúncia da Gestora, a Administradora deverá: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto da Gestora, ou (ii) assumir as responsabilidades e atribuições da Gestora.

**Artigo 17** – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Caberá ao liquidante indicado nos termos deste Artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 16 deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** – O disposto na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 16 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Se a Assembleia Geral de Quotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Artigo 18** – Nas hipóteses referidas nos Artigos 16 e 17 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária das Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo.



**Parágrafo Único** – A substituição da Administradora e a consequente sucessão da propriedade fiduciária das Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 19** – A Administradora e/ou a Gestora poderá ser destituída, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito a sua respectiva substituta, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

**Parágrafo Único** – Caso a Administradora e/ou a Gestora seja substituída, sem Justa Causa devidamente comprovada, dentro do prazo de 60 (sessenta) meses, contados da data de emissão do auto de conclusão “Habite-se” do Imóvel Alvo, será devida à Administradora e/ou à Gestora, conforme o caso, pelo Fundo uma multa equivalente a soma das mensalidades que receberia entre a data de sua substituição e o prazo remanescente para completar os 60 (sessenta) meses, a qual estará limitada ao montante equivalente a 24 (vinte e quatro) meses de mensalidades tendo como base a última mensalidade recebida. O montante de pagamento da referida multa será pago integralmente e não de forma proporcional, conforme estabelece o Artigo 413 do Código Civil. A referida multa não será devida na hipótese da Administradora e/ou a Gestora, a seu critério, convocar uma Assembleia Geral, com a finalidade de sua substituição por uma outra instituição que indicar.

**Artigo 20** – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária das Unidades Autônomas e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Artigo 21** – O Fundo pagará uma taxa de administração, em valor equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), sobre o Patrimônio Líquido contábil do Fundo (“Taxa de Administração”).

**Parágrafo Primeiro** – A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira subscrição de Quotas do Fundo.

**Parágrafo Segundo** - A Taxa de Administração será rateada entre a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário da seguinte forma:

- (a) 15% (quinze por cento) do valor apurado mensalmente será pago diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, como remuneração pelos serviços prestados ao Fundo, na forma do Artigo 9º deste Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária; e

(b) 85% (oitenta e cinco por cento) do valor apurado mensalmente será pago diretamente pelo Fundo à Administradora e à Gestora, em partes iguais, como remuneração pelos serviços prestados ao Fundo, na forma deste Regulamento.

**Artigo 22** - Adicionalmente à Taxa de Administração, será devida à Administradora e à Gestora, quando do pagamento do Prêmio, uma taxa de performance, a ser paga em parcela única e calculada com base no valor efetivo de locação das Unidades Autônomas, ou, se o Fundo não possuir recursos disponíveis, de forma parcelada, a ser estabelecido pela Gestora conforme disponibilidade de caixa do Fundo, e equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores estabelecidos na tabela de referência abaixo ("Taxa de Performance"):

**Tabela de Referência e Exemplificativa para Pagamento da Taxa de Performance**

<b>Valor Médio de Locação (R\$)</b>	<b>100% (cem por cento) do Valor de Referência Considerando Locação Integral (R\$)</b>	<b>100% (cem por cento) do Valor de Referência Por m<sup>2</sup> Locado (R\$)</b>
105	0	0
110	0	0
115	5.900.000,00	259,00
120	12.000.000,00	527,00
130	23.500.000,00	1.031,00
140	35.200.000,00	1.545,00
150	47.000.000,00	2.062,00
160	58.900.000,00	2.584,00
170	70.900.000,00	3.111,00
180	83.000.000,00	3.642,00
190	95.200.000,00	4.177,00
200	107.500.000,00	4.717,00

**Parágrafo Primeiro** – De acordo com a tabela acima, caso o Valor Médio de Locação das Unidades Autônomas seja igual ou inferior a R\$110,00 (cento e dez reais) por metro quadrado, não será devido nenhum valor a título de Taxa de Performance à Administradora e à Gestora. Por outro lado, caso o Valor Médio de Locação das Unidades Autônomas seja superior a R\$110,00 (cento e dez reais) por metro quadrado, a Administradora e a Gestora farão jus ao recebimento da Taxa de Performance. Os valores constantes na tabela acima são meramente exemplificativos e não constituem limitação de valor ao pagamento da Taxa de Performance.

**Parágrafo Segundo** – A Taxa de Performance será rateada entre a Administradora e a Gestora na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma.

**Parágrafo Terceiro** – O Anexo III estabelece as demais regras para cálculo e pagamento da Taxa de Performance.

## **CAPÍTULO III - DAS QUOTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

### **QUOTAS E SUA NEGOCIABILIDADE**

**Artigo 23** – As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

**Parágrafo Primeiro** – As Quotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

**Parágrafo Segundo** – As Quotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Quotistas.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas, se houver, será comunicado aos Quotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo Quarto** – Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

**Parágrafo Quinto** – A responsabilidade de cada Quotista é limitada ao valor de suas Quotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito.

**Parágrafo Sexto** – Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Quotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre as Unidades Autônomas e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa às Unidades Autônomas e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Quotas que subscrever.

**Parágrafo Sétimo** – De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas.

**Parágrafo Oitavo** – Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Quotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário através (i) da BM&FBOVESPA e (ii) da CETIP.

### **EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO INICIAL DE QUOTAS**

**Artigo 24** – Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas (i) até 2.710.000 (dois milhões e setecentas e dez mil) Quotas da 1ª Série, com valor unitário inicial para subscrição de R\$100,00 (cem reais), e (ii) até 2.710.000 (dois milhões e setecentas e dez mil) Quotas da 2ª Série, com valor unitário inicial para subscrição igual ao valor da Quota a ser apurado na

data de sua integralização. As Quotas da 1ª e da 2ª Série de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública devidamente registrada na CVM, em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento, a ser realizada pelos Distribuidores.

**Parágrafo Primeiro** – As Quotas da 2ª Série serão colocadas juntamente com as Quotas da 1ª Série, sendo que, ao subscreverem Quotas da 1ª Série, os investidores deverão necessariamente subscrever igual número de Quotas da 2ª Série. A quantidade mínima de subscrição é de 01 (uma) Quota da 1ª Série e de 01 (uma) Quota da 2ª Série por Quotista. Não será permitida a emissão de Quotas fracionárias. As Quotas da 1ª Série serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no boletim de subscrição, exceto conforme estabelecido nos Parágrafos Segundo e Terceiro deste Artigo 24 abaixo. As Quotas da 2ª Série serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do Artigo 30 abaixo e dos Compromissos de Investimento a serem celebrados por seus subscritores.

**Parágrafo Segundo** – As Quotas da 1ª Série deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição no endereço eletrônico da Administradora na rede mundial de computadores (*world wide web*), publicação esta que deverá ser realizada em até 10 (dez) dias, contados da data de concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo, observado que:

(a) até 31 de dezembro de 2010, deverão estar subscritas Quotas da 1ª Série que representem, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da quantidade total das Quotas da 1ª Série, sob pena de, mediante solicitação da Incorporadora, ser cancelada pela Administradora a Oferta das Quotas da 1ª Série;

(b) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação no endereço eletrônico da Administradora, localizado na rede mundial de computadores (*world wide web*), do Anúncio de Início de Distribuição, deverão estar subscritas Quotas da 1ª Série que representem, no mínimo, R\$166.002.626,68 (cento e sessenta e seis milhões e dois mil e seiscentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos), que corresponde a 61,26% (sessenta e um inteiros e vinte e seis centésimos por cento) da totalidade das Quotas da 1ª Série ("Subscrição Mínima"), sob pena de, mediante solicitação da Incorporadora, ser cancelada pela Administradora a Oferta das Quotas da 1ª Série; e

(c) a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição, caso sejam subscritas Quotas da 1ª Série que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da quantidade total das Quotas da 1ª Série, (i) a Incorporadora, diretamente ou por meio de qualquer sociedade da qual tenha controle direto ou indireto, ou ainda por meio de seus controladores diretos ou indiretos, poderá subscrever as Quotas da 1ª Série remanescentes e integralizá-las por meio das Unidades Autônomas, sendo que, neste caso, a Administradora, mediante solicitação da Incorporadora, solicitará à CVM imediatamente o registro de funcionamento do Fundo, ou (ii) a Administradora, mediante solicitação da Incorporadora, poderá cancelar a quantidade remanescente de Quotas da 1ª Série a serem distribuídas e solicitar à CVM imediatamente o registro de funcionamento do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Caso, dentro do prazo de distribuição das Quotas da 1ª Série, a Subscrição Mínima seja atingida sem que tenham sido subscritas Quotas da 1ª Série que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da quantidade total das Quotas da 1ª Série, (i) a Incorporadora, diretamente ou por meio de qualquer sociedade da qual tenha controle direto ou indireto, ou ainda por meio de seus controladores diretos ou indiretos, poderá subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas da 1ª Série e integralizá-las por meio das Unidades Autônomas, sendo que, neste caso, a Administradora, mediante solicitação da Incorporadora, solicitará à CVM imediatamente o registro de funcionamento do Fundo, e/ou (ii) a Administradora, mediante solicitação da Incorporadora, poderá solicitar à CVM a prorrogação da Oferta das Quotas da 1ª Série por um prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias.

**Parágrafo Quarto** – Não obstante o estabelecido neste Artigo a Administradora poderá, a qualquer tempo, desde que em comum acordo com a Incorporadora, solicitar à CVM a prorrogação da Oferta das Quotas da 1ª Série por um prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias.

**Parágrafo Quinto** - A obtenção da Subscrição Mínima é condição necessária para o efetivo funcionamento do Fundo, cuja autorização será concedida pela CVM. Uma vez atingida a Subscrição Mínima, as Quotas da 1ª e da 2ª Série que não forem colocadas pelos Distribuidores até o encerramento do período de distribuição serão canceladas pela Administradora.

**Artigo 25** – Exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento ou quando assim aprovado pela Assembleia, as Quotas não poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

**Artigo 26** – Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Quotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Quotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XIV abaixo.

**Artigo 27** – A subscrição de Quotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Quotas, aos termos e condições deste Regulamento.

**Artigo 28** – Os Quotistas não terão direito de preferência na aquisição das Quotas, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Quotas por qualquer modo ou motivo, o Quotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega à Administradora dos documentos necessários ao cumprimento da

legislação em vigor e efetivo registro como novos Quotistas do Fundo, observado o disposto no Artigo 2º deste Regulamento.

**Artigo 29** – O Quotista que desejar alienar sua participação no Fundo poderá fazê-lo em negociação privada, observado que o adquirente deverá preencher os requisitos necessários para enquadrar-se no público alvo do Fundo, conforme estabelecido no Artigo 2º deste Regulamento, e demais exigências cadastrais e de registro formuladas pela Administradora, a seu exclusivo critério.

### **INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DA 2ª SÉRIE**

**Artigo 30** – Na medida em que a Administradora for notificada pela Incorporadora para pagamento do Prêmio, nos termos estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda, os Quotistas titulares das Quotas da 2ª Série serão chamados a aportar recursos no Fundo, mediante a integralização do número de Quotas da 2ª Série que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas titulares de Quotas da 2ª Série de forma proporcional ao montante necessário para pagamento do Prêmio, nos termos dos Compromissos de Investimento.

**Parágrafo Primeiro** - A Administradora, após ter realizado o cálculo do montante do Prêmio, deverá encaminhar notificação por escrito, a cada um dos Quotistas titulares de Quotas da 2ª Série, solicitando a integralização das Quotas da 2ª Série originalmente subscritas pelos seus titulares em montante proporcional ao necessário para pagamento do Prêmio, nos termos dos Compromissos de Investimento (“Notificação de Integralização”).

**Parágrafo Segundo** - Ao receberem a Notificação de Integralização, os Quotistas titulares das Quotas da 2ª Série serão obrigados a integralizar, em até 15 (quinze) dias, as Quotas da 2ª Série em montante proporcional ao necessário para pagamento do Prêmio, conforme solicitado pela Administradora.

**Parágrafo Terceiro** - As Quotas da 2ª Série do Fundo serão subscritas conforme os termos e condições estabelecidos no *caput* do Artigo 24 acima.

**Parágrafo Quarto** - A Administradora entregará aos Quotistas recibo de integralização correspondente a integralização que seja realizada pelos Quotistas.

**Parágrafo Quinto** - Ao subscreverem Quotas da 2ª Série do Fundo, os Quotistas comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Artigo e nos respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste Artigo e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto nos parágrafos a seguir deste Artigo.

### **NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS**

**Artigo 31** – Por proposta da Administradora, e observado o disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 36 deste Regulamento, o Fundo poderá, após encerrada as Quotas da 2ª Série do Fundo, realizar novas emissões de Quotas,

mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e após obtida prévia autorização da CVM, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

- (a) o valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Quotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Quotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas;
- (b) aos Quotistas que tiverem subscrito e integralizado Quotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Quotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Quotas pela CVM, quando aplicável;
- (c) nas novas emissões, os Quotistas poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;
- (d) as quotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Quotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo; e
- (e) as Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

### **QUOTISTA INADIMPLENTE**

**Artigo 32** - A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Quotista titular das Quotas da 2ª Série de aportar recursos no Fundo até a data especificada na Notificação de Integralização ("Quotista Inadimplente") resultará no direito de alienação pela Administradora das Quotas da 1ª Série e das Quotas da 2ª Série detidas pelo Quotista Inadimplente a qualquer terceiro, a ser exercido junto ao custodiante das Quotas de titularidade do Quotista Inadimplente, nos termos e condições do Compromisso de Investimento, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - Qualquer débito em atraso do Quotista Inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data especificada para pagamento na Notificação de Integralização até a data de quitação do débito, pela variação do IGPM/FGV, sendo que sobre tal saldo serão aplicados juros de 1% (um por cento) ao mês, tendo como data base o trigésimo dia contado a partir da data da solicitação de pagamento realizada pela Incorporadora. O prazo limite para o pagamento dos valores devidos a título de Prêmio é de 6 (seis) meses contados da data da respectiva solicitação.

**Parágrafo Segundo** - O Quotista Inadimplente ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, conforme o caso, promover contra o Quotista Inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, ou vender as Quotas da 1ª Série e as Quotas da 2ª Série a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial, conforme disposto no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei nº. 8.668/93.

**Parágrafo Terceiro** - Caso o Quotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Quotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, com relação às Quotas das quais sejam titulares.

## **CAPÍTULO IV - INVESTIMENTOS DO FUNDO**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 33** – Os recursos do Fundo oriundos da Primeira Emissão serão investidos no Empreendimento descrito no Artigo 3º deste Regulamento, com o objetivo de proporcionar aos Quotistas rendimento para o investimento realizado, por meio da renda decorrente da locação das Unidades Autônomas aos Locatários.

**Parágrafo Primeiro** – Uma vez integralizadas as Quotas objeto da Primeira Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada no Empreendimento e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 deste Regulamento, poderá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa públicos ou privados; e/ou (ii) quotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo e que possuam como *benchmark* a Taxa DI. Adicionalmente, o Fundo somente adquirirá títulos de renda fixa privados que possuam (i) classificação de risco superior a “AA” pela Standard & Poor’s; (ii) classificação de risco equivalente, conforme relatório de outra agência de classificação de risco de primeira linha; ou (iii) *rating* equivalente, conforme relatório emitido pela área de risco de crédito da Gestora.

**Parágrafo Segundo** - O Fundo poderá ainda adquirir ativos de base imobiliária, tais como, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letras de Créditos Imobiliários – LCI, ou fundos que apliquem nestes títulos, desde que aprovado pelo Comitê de Investimento.

**Parágrafo Terceiro** – A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação das Unidades Autônomas e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como aos demais fatores de riscos indicados neste Regulamento. A Gestora e/ou a Administradora não poderão ser responsabilizadas por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância das Unidades Autônomas, bem como dos demais fatores de riscos indicados no presente Regulamento.



**Parágrafo Quarto** – A Gestora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, desde que (i) mediante a anuência da Incorporadora, até o pagamento do Prêmio, e (ii) independentemente de qualquer anuência, após o pagamento do Prêmio.

**Artigo 34** – Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

## **CAPÍTULO V – POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Artigo 35** – O Fundo celebrará compromisso de locação das Unidades Autônomas, com condição suspensiva de sua eficácia até 30 (trinta) dias após a data da obtenção do “Habite-se” do Empreendimento, com prazo de 60 (sessenta) meses, em valor e condições a serem estabelecidos no respectivo contrato.

**Parágrafo Primeiro** - Os Contratos de Locação deverão ter início de vigência após 30 (trinta) dias da obtenção do “Habite-se” do Empreendimento.

**Parágrafo Segundo** - Em sendo celebrado Contrato de Locação entre o Fundo e a Incorporadora, poderá ser prestada garantia ao pagamento dos Aluguéis a serem estabelecidos nos Contratos de Locação, durante os primeiros 18 (dezoito) meses de locação e cujo valor será reduzido mensalmente, mediante adimplemento, conforme proporção estabelecida na letra b do artigo 5º.

## **CAPÍTULO VI - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 36** – A Assembleia Geral de Quotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo deverá distribuir a seus Quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 8º (oitavo)

Dia Útil de cada mês, aos Quotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

**Parágrafo Segundo** – Entende-se por “Resultado do Fundo”, o produto decorrente do recebimento dos Aluguéis e demais receitas das Unidades Autônomas e outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo a sua eventual alienação, deduzidos os encargos do Fundo, no que for aplicável, apurado entre o primeiro e o último dia de cada mês.

**Parágrafo Terceiro** – Entende-se por despesas necessárias às Unidades Autônomas aquelas relativas à sua conservação e manutenção, tais como despesas com IPTU, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza das enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, tais como: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; e (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

**Parágrafo Quarto** – Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição, (b) de assessoria legal e financeira e (c) o pagamento do ITBI, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando à (d) remuneração da Administradora, (e) remuneração da Gestora, e/ou (f) taxas e emolumentos eventualmente devidos.

**Parágrafo Quinto** – Não obstante o disposto nos Parágrafos Terceiro, Quarto e Quinto acima, a Administradora poderá, ainda, realizar novas chamadas de capital aos Quotistas na eventualidade de todas as Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagas, com o objetivo de arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma das Unidades Autônomas e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Quotas para fins do disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Sexto** – O custodiante constituirá reserva monetária destinada ao pagamento de despesas extraordinárias do Fundo (“Fundo de Reserva”), a ser composta com as disponibilidades mensais advindas do recebimento do valor dos Aluguéis das Unidades Autônomas integrantes da carteira do Fundo. Os termos e condições sobre os quais o Fundo de Reserva será estabelecido e aplicado serão deliberados pelo Comitê de Investimento.

**Artigo 37** – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

**Parágrafo Único** – O Quotista Inadimplente terá os valores a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo, devidamente corrigidos na forma prevista neste Regulamento, até o limite de seus créditos, sem prejuízo de continuar válida e vigente a obrigação do pagamento do saldo não coberto pela compensação, até a efetiva e integral liquidação dos débitos existentes.

## **CAPÍTULO VII - ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS**

**Artigo 38** – Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em outros Artigos deste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas o seguinte:

- (a) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (b) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção de alterações que digam respeito à mudança de endereço da sede da Administradora, a qual poderá ser efetuada sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral, a exclusivo critério da Administradora;
- (c) destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
- (d) deliberar sobre a emissão de novas Quotas do Fundo, exceto com relação às Séries de Quotas já previstas neste Regulamento
- (e) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (f) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do fundo, conforme aplicável;
- (i) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Quotistas, se existente, a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades; e
- (j) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento ou da regulamentação aplicável.
- (l) alteração da Taxa de Administração;
- (m) deliberar sobre a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais em processos de iniciativa do Fundo (pólo ativo), sendo tal aprovação desnecessária nas hipóteses de defesa dos interesses do Fundo em qualquer situação na qual o Fundo figure no pólo passivo e nas hipóteses de medidas judiciais consideradas emergenciais, essenciais e inadiáveis, nas quais não seja possível observar o prazo de convocação de Assembleia Geral sem que se coloque em risco interesses legítimos do Fundo, casos

em que deverá ser publicado fato relevante para conhecimento dos Quotistas;

**Parágrafo Primeiro** – Este Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Quotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Segundo** – Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Quotistas e/ou as Unidades Autônomas, os Quotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, a Administradora deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Quotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

**Artigo 39** – A Assembleia Geral de Quotistas pode ser convocada a qualquer tempo pela Administradora ou por Quotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas ou pelo Representante dos Quotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** – A Assembleia Geral de Quotistas será instalada em primeira convocação com a presença de Quotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Quotas emitidas.

**Parágrafo Segundo** – A Assembleia Geral de Quotistas será instalada em segunda convocação com a presença de qualquer número de Quotistas.

**Parágrafo Terceiro** – Após instalada a Assembleia Geral de Quotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no Artigo 43 deste Regulamento.

**Artigo 40** – A convocação para a Assembleia Geral de Quotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento ou correspondência eletrônica encaminhada a cada Quotista e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Quotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

**Parágrafo Primeiro** – As convocações da Assembleia Geral de Quotistas deverão ser feitas com observância dos seguintes prazos:

- (a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

**Parágrafo Segundo** – Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas.

**Parágrafo Terceiro** – A Assembleia Geral de Quotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada após o envio aos Quotistas das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Quarto** – Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Quotistas, a Administradora deve disponibilizar, na data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado em que as Quotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Quinto** - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Quotistas, as informações a serem disponibilizadas pela Administradora deverão incluir (i): declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

**Parágrafo Sexto** - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Quotas emitidas ou o representante dos Quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Sétimo** - O pedido de que trata o Parágrafo Sexto, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**Parágrafo Oitavo** - O percentual de que trata o Parágrafo Sexto acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia.

**Parágrafo Nono** - Caso Quotistas ou o representante de Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa no Parágrafo Sexto, acima, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Sétimo acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 41** – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro** – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

- (b) facultar ao Quotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Quotistas.

**Parágrafo Segundo** – Observado o disposto no Artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas poderá solicitar a Administradora o envio de pedido de procuração de voto aos demais Quotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo, poderá exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; ou
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo Quarto** – O Quotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Segundo deverá informar a Administradora o teor de sua proposta.

**Parágrafo Quinto** – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Quotistas, , serão arcados pelo Fundo.

**Artigo 42** – Nas deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas, a cada Quota será atribuído o direito a um voto.

**Parágrafo Único** – Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Quotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Quotistas. Os Quotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

**Artigo 43** – As deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Quotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (b), (e), (f) ,(h), (k) e (l) do Artigo 38 deste Regulamento, que requererão a aprovação de Quotistas que representem, no mínimo:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), das Quotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou
- II. metade das Quotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem)

Quotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Os percentuais de que trata o Artigo 43 acima deverão ser determinados com base no número de quotista do fundo indicados no registro de quotistas na data de convocação da assembleia, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

**Parágrafo Segundo** - Sem prejuízo dos quóruns especificados acima, dependerão da aprovação de, no mínimo, 2/3 das cotas emitidas pelo Fundo, (a) a destituição, sem Justa Causa devidamente comprovada, do Consultor Imobiliário, e/ou (b) da alteração do Artigo 9º e seus incisos e parágrafos, e/ou (c) da alteração da alínea (a) do parágrafo segundo do Artigo 21, e/ou (d) da matéria indicada na alínea (c) do Artigo 38, e/ou (e) da alteração deste Artigo 43.

**Parágrafo Terceiro** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário;
- (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário;
- (c) empresas ligadas à Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (c) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) o Quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e
- (e) o Quotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

**Parágrafo Quarto** - A vedação prevista no Parágrafo Terceiro acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro acima; ou
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.
- (c) todos os subscritores de Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o

laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO VIII - REPRESENTANTE DE QUOTISTAS**

**Artigo 44** - A Assembleia Geral dos Quotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas.

**Parágrafo Primeiro** – A eleição do representante de Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

**Parágrafo Segundo** – Os representantes de Quotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro** - A função de representante dos Quotistas é indelegável.

**Parágrafo Quarto** - Somente pode exercer as funções de representante dos Quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Quotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



**Parágrafo Quinto** – Compete ao representante de Quotistas já eleito informar a Administradora e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo Sexto** - Compete ao representante de Quotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Quotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar a Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Quotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Sétimo** – a Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

**Parágrafo Oitavo** – O representante de Quotistas pode solicitar a Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Nono** – Os pareceres e opiniões do representante de Quotistas deverão ser encaminhados a Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à

divulgação nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo Décimo** - O representante de Quotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Quotistas.

**Parágrafo Décimo Primeiro** - Os pareceres e representações do representante de Quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo Décimo Segundo** - - O representante de Quotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO IX - COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**Artigo 45** - O Fundo terá um comitê de investimento ("Comitê de Investimento"), o qual será formado por 3 (três) membros efetivos, que serão (i) a Gestora, (ii) o Consultor Imobiliário, e (iii) membro a ser indicado, de comum acordo, pelos Distribuidores, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Cada membro efetivo do Comitê de Investimento indicará, na primeira reunião do Comitê de Investimento, 05 (cinco) pessoas físicas, no máximo, sendo que por qualquer delas serão representadas em todas as reuniões seguintes do Comitê de Investimento. Somente será computado em cada reunião do Comitê de Investimento um voto para cada membro efetivo. A pessoas físicas indicadas por cada membro efetivo do Comitê de Investimento poderão ser substituídas, a qualquer tempo, pelos membros do Comitê de Investimento que as indicar, desde que comunicado aos demais membros do Comitê de Investimento com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Segundo** - O Comitê de Investimento terá um presidente, eleito pelos seus membros.

**Parágrafo Terceiro** - O Comitê de Investimento terá as seguintes funções, além de outras atribuídas em dispositivos específicos deste Regulamento:

- (i) acompanhar as atividades da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário e o cumprimento das obrigações as eles atribuídas neste Regulamento;
- (ii) acompanhar a performance do Fundo, notificando os Quotistas de suas opiniões, através de relatório específico, sempre que entender necessário ou conveniente;
- (iii) analisar todos os relatórios ou documentos emitidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Consultor Imobiliário, pelo Custodiante, pelo Auditor Independente e pelo Diretor Designado, e notificar os Quotistas de sua opinião, através de relatório específico, sempre que entender necessário ou conveniente;

- (iv) propor à Administradora a convocação de Assembleias Gerais;
- (v) aprovar alterações à minuta padrão dos Contratos de Locação, constante de anexo ao Compromisso de Compra e Venda;
- (vi) aprovar: (a) a venda, (b) a permuta, (c) a alienação, (d) a promessa de transferência, a qualquer título, ou (e) a locação, a sublocação ou cessão a qualquer título a terceiros pelo Locatário das Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo, cujos critérios constarão do Contrato de Consultoria a ser celebrado com o Consultor Imobiliário e no Compromisso de Compra e Venda;
- (vii) aprovar, conforme indicação recebida do Consultor Imobiliário, a contratação e suas respectivas condições negociais: (a) da empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) da empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento;
- (viii) aprovar, conforme recomendação recebida do Consultor Imobiliário, a implementação de melhorias visando à manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (ix) instalar o Fundo de Reserva e definir periodicamente os termos e condições sobre os quais será constituído e aplicado suas condições;
- (x) deliberar pela rescisão ou não renovação dos Contratos de Locação;
- (xi) aprovar a aquisição pelo Fundo de ativos de base imobiliária, tais como, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letras de Créditos Imobiliários – LCI, ou quotas de fundos que apliquem nestes títulos;
- (xii) definir, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento, o procedimento de avaliação das Unidades Autônomas constantes da carteira do Fundo; e
- (xiii) deliberar sobre o exercício do direito de voto a ser exercido pela Administradora nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários que o Fundo possa adquirir caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo para constar tal possibilidade.

**Parágrafo Quarto** – O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será indeterminado.

**Parágrafo Quinto** – O Comitê de Investimento se reunirá, para deliberar ou opinar sobre qualquer matéria de sua competência, em caráter ordinário, na cidade de São Paulo, em Dia Útil, das 9 horas às 17 horas, mediante convocação de reunião, conferência telefônica ou consulta formal via mensagem eletrônica, sempre que houver alguma matéria de interesse do Fundo que seja de sua competência a ser por ele analisada.

**Parágrafo Sexto**– A convocação das reuniões ou de conferências telefônicas do Comitê de Investimento poderá ser feita por qualquer de seus membros e enviada por meio de fac-símile, carta registrada ou mensagem eletrônica aos endereços a serem fornecidos pelos membros do Comitê de Investimento no momento da posse de seus cargos, com pelos menos 5 (cinco) dias de antecedência em primeira convocação e 2 (dois) Dias Úteis em segunda convocação. A convocação será dispensada quando todos os membros efetivos do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião ou à conferência telefônica para tal finalidade. Não obstante o disposto neste Parágrafo, as consultas formais deverão ser formuladas pelo membro do Comitê de Investimento que tenha convocado ou, ainda, por qualquer de seus membros a pedido da Administradora, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data final de manifestação ou resposta à consulta formulada, detalhando as matérias submetidas à deliberação por consulta formal bem como as informações e documentos que porventura sejam necessários para a resposta dos membros do Comitê de Investimento.

**Parágrafo Sétimo** – As reuniões, as quais serão realizadas na cidade de São Paulo, em Dia Útil, das 9 horas às 17 horas, ou as conferências telefônicas do Comitê de Investimento somente poderão ser instaladas com a presença ou a participação da totalidade de seus membros. As deliberações pela modalidade de consulta formal serão tomadas mediante o cômputo das manifestações ou votos à consulta formal, reputando-se como voto favorável a inércia ou falta de manifestação ou resposta fora do prazo para manifestação ou resposta positiva à consulta formulada.

**Parágrafo Oitavo** – As deliberações do Comitê de Investimento referentes (i) às matérias listadas nos itens (v), (vii), (viii) e o (x) do Parágrafo Terceiro deste Artigo 45, serão tomadas sempre com o voto unânime dos 3 (três) membros, (ii) às matérias listadas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e o (xiii) do Parágrafo Terceiro deste Artigo 45, serão tomadas pelo voto da maioria simples dos seus membros, (iii) às matérias listadas nos itens (vi), (ix), (xi) e (xii) do Parágrafo Terceiro deste Artigo 45, serão tomadas (a) com o voto unânime dos 3 (três) membros até o pagamento do Prêmio, e (b) pelo voto da maioria simples dos seus membros após o pagamento do Prêmio.

**Parágrafo Nono** – Cada membro terá direito a 01 (um) voto, sendo que os votos proferidos por cada membro deverão ser justificados. O membro que se ausentar das reuniões do Comitê de Investimento deverá arcar com as seguintes penalidades: (i) a primeira e a segunda ausência sucessiva nas reuniões do Comitê de Investimento sujeitará o membro ausente à advertência; (ii) a terceira ausência sucessiva às ausências registradas anteriormente nas reuniões do Comitê de Investimento sujeitará o membro ausente à perda da remuneração mensal do mês em específico no qual o referido membro ausente receberia pela prestação de serviços administração, gestão, distribuição ou consultoria imobiliária ao Fundo no mês em que se ausentou; (iii) a quarta e as demais ausências sucessivas nas reuniões do Comitê de Investimento sujeitará o membro ausente à perda da sua condição de membro do Comitê de Investimento, desde que mediante deliberação em Assembleia Geral de Quotistas do Fundo realizada neste sentido. Será para tanto considerada como reunião quaisquer das modalidades estabelecidas no parágrafo sexto deste Artigo 45. As ausências que forem prévia e formalmente justificadas pelos membros do

Comitê de Investimento não estarão sujeitas a quaisquer das penalidades estabelecidas neste Parágrafo Nono deste Artigo 45.

**Parágrafo Décimo** – As deliberações e opiniões do Comitê de Investimento tomadas ou emitidas em reuniões, realizadas na cidade de São Paulo, em Dia Útil, das 9 horas às 17 horas, em conferência telefônica ou em consulta formal serão reduzidas a termo em atas a serem lavradas em instrumentos próprios, os quais serão arquivados por ordem cronológica na sede da Administradora.

**Parágrafo Décimo Primeiro**– Os membros do Comitê de Investimento deverão tomar posse de seus cargos mediante a assinatura do termo de posse a ser lavrado em Ata de Reunião do Comitê de Investimento que ficará arquivado na sede da Administradora.

**Parágrafo Décimo Segundo** – O membro efetivo do Comitê de Investimento poderá outorgar poderes a outro membro do Comitê de Investimento para que o represente e exerça suas incumbências e vote em seu nome nas reuniões do Comitê. Em caso de vacância de membro do Comitê de Investimento, a Administradora deverá ser comunicada de tal fato, por escrito, mediante protocolo de recebimento, para que esta providencie a convocação de Assembleia Geral no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da referida comunicação, para que os Quotistas elejam um substituto.

**Parágrafo Décimo Terceiro** – Os membros do Comitê de Investimento, incluindo as pessoas físicas que os representarem, não receberão do Fundo qualquer tipo de remuneração específica pela participação no Comitê de Investimento, sem prejuízo do recebimento de outras remunerações estabelecidas neste regulamento pelo desempenho de outras funções que exercerem.

**Parágrafo Décimo Quarto** – As decisões tomadas pelo Comitê de Investimento que forem consideradas como fatos relevantes deverão ser comunicadas à CVM e aos Quotistas, a estes últimos por meio de publicação no periódico utilizado para divulgação de informações do Fundo e mantidas disponíveis para os Quotistas na sede e agências da instituição Administradora e nas instituições que distribuam Quotas do Fundo.

## **CAPÍTULO X - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

**Artigo 46** – Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Quotas até a liquidação do Fundo, a Administradora obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) pagamento do Prêmio;
- (b) pagamento dos Encargos do Fundo, descritos no Capítulo XI abaixo;
- (c) formação de reserva equivalente ao montante estimado dos Encargos do Fundo a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente àquele em que for efetuado o respectivo provisionamento; e

- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do fundo.

## **CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 47** – As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pela Administradora:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos com distribuições públicas de Quotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento das Unidades Autônomas e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) gastos decorrentes da admissão das Quotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Quotistas ao mercado secundário;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver, bem como do formador de mercado, quando assim contratado pelo Fundo;
- (j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre as Unidades Autônomas e demais ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não

decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Quotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações do Imóvel Alvo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos das Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja quotista, conforme o caso;
- (p) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (q) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.

**Parágrafo Único** – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

## **CAPÍTULO XII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 48** – O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das da Administradora, da Gestora, bem como das do Custodiante e do depositário.

**Parágrafo Primeiro** – O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros Passivos.

**Parágrafo Segundo** – As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** – Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**Parágrafo Quarto** – Além do disposto no Parágrafo Terceiro acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos seguintes critérios:

- (a) pelo custo de aquisição: os imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição; ou
- (b) pelo valor de mercado: a(s) avaliação(es) das Unidades Autônomas integrantes da carteira do Fundo deverão ser realizadas após o “Habite-se” por avaliador(es) independente(s), no mínimo, anualmente.

**Parágrafo Quinto** - Deverá ser realizada uma avaliação extraordinária das Unidades Autônomas pelo(s) Avaliador(es), (i) em até 60 (sessenta) dias, contados da data de recebimento pelo Fundo da solicitação de pagamento do Prêmio realizada pela Administradora, conforme os termos e condições constantes do Anexo III, ou (ii) na ocorrência de qualquer evento extraordinário que, a critério da Gestora, seja potencialmente capaz de impactar a valoração das Unidades Autônomas integrantes do patrimônio do Fundo, sendo que a referida avaliação deverá ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data do evento extraordinário.

**Parágrafo Sexto** – Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Custodiante.

**Parágrafo Sétimo** – A Gestora, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

**Parágrafo Oitavo** – O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro.

### **CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 49** – A Administradora deve prestar as ao titular das Quotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Quotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Quotista quanto à permanência no Fundo.

**Artigo 50** – A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, bem como na página do administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Quotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação.

**Artigo 51** – A Administradora disponibilizará aos Quotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, tais como editais de convocação de assembleias, atas e



resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos Quotistas, dentre outros.

**Artigo 52** - A Administradora também disponibilizará aos Quotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores ([www.vam.com.br](http://www.vam.com.br)), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Quotistas.

**Artigo 53** - Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede da Administradora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores (*world wide web*).

## **CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO**

**Artigo 54** - O Fundo e seus Quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I - Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral. As atividades do Fundo e do Empreendimento são realizadas exclusivamente no mercado nacional e, portanto, sua atuação está intimamente adstrita às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos do Empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo e de seus Quotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Quotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros, normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.

II - Risco Institucional. A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras, as quais, em princípio, têm dotado o país

de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Investidor deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Quotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo. O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar – e normalmente resulta – em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas. A redução do poder aquisitivo das famílias e a falta de segurança para a continuidade de investimentos no setor podem colocar em risco a continuidade do Empreendimento.

### **Riscos Associados ao Investimento em Quotas**

III - Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Quotistas somente poderão resgatar suas Quotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Quotista somente poderá negociar as suas Quotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito da BM&FBOVESPA e da CETIP, o que pode resultar na dificuldade para os Quotista interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Quotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em quotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de quotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as Quotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Quotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Quota no curto prazo, que

pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Quotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV - Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Quotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações das Unidades Autônomas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários das Unidades Autônomas. Assim, por todo tempo em que as Unidades Autônomas estiverem locadas, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos Locatários.

V - Riscos do não pagamento do Prêmio de Locação. Em que pese o comprometimento da Incorporadora com o pagamento do Prêmio de Locação aos Quotistas do Fundo a partir da data da concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, os Quotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Quotistas.

VI – Riscos decorrentes da impossibilidade de negociação das Quotas da 2ª Série em bolsa ou mercado de balcão organizado. Conforme o estabelecido no Artigo 24 deste Regulamento, ao subscreverem Quotas da 1ª Série os investidores deverão subscrever proporcionalmente Quotas da 2ª Série, de modo que, ao final da Emissão cada investidor que for titular de Quotas da 1ª Série também será titular de igual número de Quotas da 2ª Série. Conforme o estabelecido nos Compromissos de Investimento a serem celebrados pelos Quotistas, as Quotas da 1ª Série serão integralizadas à vista, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição, e os recursos da referida integralização serão utilizados pelo Fundo para o pagamento do Preço Fixo de Aquisição. Por outro lado, as Quotas da 2ª Série somente serão integralizadas pelos Quotistas quando da efetiva conclusão das obras do Empreendimento e locação das Unidades Autônomas, sendo que os recursos da referida integralização serão utilizados pelo Fundo para pagamento do Prêmio, caso devido. Tendo em vista que apenas quotas totalmente integralizadas podem ser negociadas em bolsa e mercado de balcão organizado, apenas as Quotas da 1ª Série serão admitidas à negociação na BM&FBovespa e na Cetip na data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo. As Quotas da 2ª Série somente serão admitidas à negociação na BM&FBovespa após terem sido totalmente integralizadas pelos respectivos Quotistas, e, de toda forma, não antes da conclusão das obras do Empreendimento, prevista para junho de 2012. Antes da integralização das Quotas da 2ª Série, seus titulares somente poderão negociá-las por meio de negociações privadas, fora do ambiente de bolsa ou de mercado de balcão organizado, o que pode dificultar a venda dessas Quotas no mercado secundário.

## **Riscos Associados ao Investimento no Fundo**

VII - Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Quotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VIII - Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pelas Unidades Autônomas, ou por direitos relacionados às Unidades Autônomas, a propriedade de Quotas do Fundo não confere aos seus Quotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas para os Quotistas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Quotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

### **Riscos relativos às despesas do Fundo**

X - Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de condômino do Empreendimento, 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 do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Quotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários das Unidades Autônomas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá arcar com as despesas das Unidades Autônomas vacantes.

XI - Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Quotista. São eles: (i) Custódia de Quotas, escrituração de Quotas, Auditoria, Publicações Legais, honorários advocatícios e Laudos de Avaliação anuais ou quando necessário – decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do Fundo, já que todos são resultantes de exigências legais. Variações, no entanto, podem existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos. (ii) Honorários Administrativos – dentre os custos de manutenção do Fundo, este é o único, respeitadas as condições atualmente vigentes, que pode

vir a se configurar em um custo variável, ficando estabelecido no Regulamento a remuneração.

XII - Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII - Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIV - Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento**

XV - Risco de Crédito do Incorporador. Embora a incorporação do Empreendimento tenha sido submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, os Quotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Quotistas.

XVI - Risco de atraso na entrega do Empreendimento por culpa do construtor. O construtor do Empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao Empreendimento. Embora a Incorporadora tenha se obrigado, por meio do Instrumento Particular de Pagamento do Prêmio de Locação, a pagar o Prêmio de Locação ao Fundo, em benefício dos Quotistas, até a data da entrega do auto de conclusão "Habite-se" do Empreendimento, o alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos poderá aumentar a exposição do Fundo e dos Quotistas ao risco de crédito da Incorporadora.

XVII - Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Adicionalmente, poderá haver atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou

embargo da obra, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo e/ou no fluxo de amortizações previsto neste Regulamento.

XVIII - Riscos de engenharia e de construção na obra do Empreendimento. A construção do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, com recursos advindos também da emissão de Quotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento.

XIX - Riscos de Medição. A construção do Empreendimento será financiada por meio do pagamento do Preço de Aquisição, o qual será liberado para a Incorporadora em parcelas, conforme as medições a serem realizadas pelo Agente de Medição, de cumprimento pela Construtora do cronograma físico e financeiro da obra. Caso o Agente de Medição ateste, em qualquer medição, que o cronograma físico e financeiro da obra foi descumprido, e a Construtora não tome as medidas cabíveis para sanar tal descumprimento de acordo com os termos do Compromisso de Compra e Venda, as parcelas de pagamento do Preço de Aquisição não serão liberadas, o que poderá ocasionar a interrupção da construção do Empreendimento por falta de financiamento de suas despesas.

XX - Riscos relativos à atividade comercial. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

XXI - Riscos relativos às receitas e despesas projetadas do Empreendimento. As Receitas e Despesas do Empreendimento, assim como da construção, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem.

XXII - Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XXIII - Receita proveniente do valor de locação. As receitas do Fundo decorrerão das locações das Unidades Autônomas. Saliencia-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função de suas receitas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

XXIV – Risco de Vacância. O Consultor Imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as Unidades Autônomas integrantes do Imóvel Alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade do Fundo poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das Unidades Autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outros, das Unidades Autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das Unidades Autônomas quando estas estão locadas.

XXV – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar o Empreendimento e/ou o Imóvel Alvo que possa prejudicar a potencialidade de locação das Unidades Autônomas à terceiros, bem como o seu valor do aluguel por metro quadrado.

XXVI – Riscos Relacionados a Processos Judiciais Relevantes. Nos termos da Ação Civil Pública de nº 053.09.039224-0, em trâmite perante a 1ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, a Associação dos Moradores do Jardim Panorama, tendo em vista a construção do Empreendimento, requereu a condenação da Incorporadora nas obrigações de fazer de apresentação e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, na adoção de medidas mitigadoras indicadas pelo referido Estudo, inclusive com demolições eventualmente necessárias, bem como no pagamento de indenização por danos ambientais. Adicionalmente, na inicial da referida Ação, a Associação dos Moradores do Jardim Panorama, requereu a concessão de liminar para o fim de determinar a imediata paralisação das obras do Empreendimento até que seja realizado por completo o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, inclusive com a realização de audiências públicas. A concessão da referida medida liminar requerida foi indeferida pelo 1ª Instância do Poder Judiciário, sendo que a Associação dos Moradores do Jardim Panorama, interpôs Recurso de Agravo de Instrumento, o qual se encontra em fase de julgamento na Câmara Especial de Meio Ambiente. A Incorporadora e a Prefeitura do Município de São Paulo, cada uma na qualidade de ré na referida Ação Civil Pública, ofereceram contestação requerendo a extinção do processo sem julgamento do mérito, por falta do interesse de agir, e pela improcedência da ação, tendo em vista o “Termo de Ajustamento de Conduta” celebrado pela Incorporadora no âmbito do Inquérito Civil instaurado pelo Ministério Público Estadual e o cumprimento pela Incorporadora do que foi ajustado no referido Termo. Adicionalmente, o Ministério Público Estadual apresentou parecer opinando pela extinção do processo sem julgamento do mérito, ou, de todo modo, pela improcedência da ação.

XXVII - Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figura na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XXVIII - Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XIX - Demais Riscos. O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

## **CAPÍTULO XIV - CONFLITO DE INTERESSES**

**Artigo 55** – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo Primeiro** – 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 da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a ele ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou pessoas a ele ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e
- (e) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 Instrução CVM n.º 472.

**Parágrafo Segundo** – Para fins do disposto neste Artigo, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e



- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas (a) e (b) acima.

## **CAPÍTULO XV - DA LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 56** – O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VI deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** – Mediante indicação da Administradora e aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Quotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Quotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo.

**Parágrafo Segundo** – Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Quotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Quotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo Quinto do Artigo 48 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

**Artigo 57** – Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Artigo 58** – Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Quotistas, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

No prazo de 15 (quinze) dias:

- (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

- (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

No prazo de até 90 dias:

- (a) demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 56 acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

**Parágrafo Primeiro** – Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste Artigo, os Quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**Parágrafo Segundo** – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Quotistas 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 a Administradora do respectivo processo.

## **CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 59** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Quotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Quotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Quotistas;
- (b) o Quotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em quotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Quotas emitidas do Fundo;
- (c) o Quotista pessoa física não seja detentor de Quotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- (d) as Quotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

## **CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **DA DESTINAÇÃO DO FUNDO PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS**

**Artigo 60** – O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo Primeiro** – Poderão ser admitidos, como quotistas do Fundo, os empregados ou sócios da Administradora ou da Gestora do Fundo, dos Distribuidores.

**Parágrafo Segundo** – A qualidade de investidor qualificado será verificada:

- (i) no ato da subscrição pela Administradora; ou
- (ii) na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.

**Parágrafo Terceiro** – A perda da condição de investidor qualificado não implica a exclusão do quotista do Fundo.

**Artigo 60** – O Fundo, por ser destinado exclusivamente à Investidores Qualificados, nos termos Artigo 55 da Instrução CVM 472:

- (i) dispensará a elaboração de prospecto;
- (ii) dispensará a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- (iii) dispensará a elaboração de laudo de avaliação para integralização de quotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Quotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e
- (iv) prever a existência de quotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO XVIII - RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**Artigo 61** – Todas e quaisquer dúvidas, questões e controvérsias em geral relativas ao presente Regulamento serão submetidas à arbitragem, de acordo com o Regulamento e as Regras de Conciliação e Arbitragem, em procedimento a ser administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

**Parágrafo Primeiro** – Caso as regras procedimentais do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

**Parágrafo Segundo** – Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos Árbitros decidir por equidade.

**Parágrafo Terceiro** – A sentença arbitral será definitiva e irrecorrível, obrigando as Partes, que se comprometem a cumpri-la voluntariamente. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros, denominados árbitros, os quais serão nomeados por cada parte (Requerente e Requerida), de acordo com o seguinte procedimento: a Parte que decidir instituir arbitragem (Requerente) deverá notificar a outra Parte (Requerida) contendo razões detalhadas para a instauração de arbitragem e nomeando seu árbitro conjuntamente. A Requerida deverá nomear o segundo árbitro no prazo de 10 (dez) dias após o recebimento da referida notificação, e os 2 (dois) árbitros deverão nomear o terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral. Se qualquer das Partes deixar de realizar a nomeação no prazo de 10 (dez) dias, o Presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá deverá indicar o árbitro.

**Parágrafo Quarto** – A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, bem como a sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**Parágrafo Quinto** – O procedimento arbitral, assim como documentos e informações levados à arbitragem, estarão sujeitos a sigilo.

**Parágrafo Sexto** – A parte que perder a arbitragem será responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas relacionados ao procedimento arbitral, incluindo os honorários dos árbitros. Caso haja uma decisão que beneficie ambas as partes, os custos serão pagos na proporção determinada no laudo arbitral.

**Parágrafo Sétimo** – A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução, a qual será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso.

**Parágrafo Oitavo** – Não obstante, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (a) assegurar a instituição da arbitragem; (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes; (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da Sentença Arbitral; e (d) pleitear eventualmente a nulidade da sentença arbitral, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial. Ainda que tenha sido obtida decisão judicial, o mérito da lide será sempre decidido pelo juízo arbitral.

\* \* \*

## **ANEXO I**

### **DEFINIÇÕES**

Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, quando escritas com a primeira letra maiúscula, terão os seguintes significados:

<b>TERMO DEFINIDO</b>	<b>DEFINIÇÃO</b>
<u>“Administradora”</u> :	é a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001.98, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
<u>“Agente de Medição”</u> :	é a empresa de engenharia especializada em realizar a mediação e o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento.
<u>“Aluguéis”</u> :	é a contraprestação devida pelos Locatários das Unidades Autônomas pelo direito de usar e gozar das Unidades Autônomas, em regime de locação não residencial.
<u>“Assembleia Geral de Quotistas”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u> :	é a assembleia prevista no Capítulo VII deste Regulamento.
<u>“Auditor Independente”</u> :	é a empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no Artigo 10 deste Regulamento.
<u>“Avaliador”</u> :	é a empresa responsável por realizar as avaliações das Unidades Autônomas integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 11 deste Regulamento.
<u>“BACEN”</u> :	é o Banco Central do Brasil.
<u>“BM&amp;FBOVESPA”</u> :	é a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	é o documento firmado pelo Quotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Quotas, nos termos do Artigo 24 deste Regulamento.
<u>“CETIP”</u> :	é a CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

<u>“Cidade Jardim Corporate Center”</u> :	complexo de torres comerciais denominado Cidade Jardim Corporate Center, composto também por 3 (três) edifícios comerciais de padrão “triple A”, denominados Capital Building, Park Tower e Continental Tower.
<u>“Colocação Mínima”</u> :	é a efetiva subscrição e integralização por investidores de, no mínimo, o montante de R\$166.002.626,68 (cento e sessenta e seis milhões e dois mil e seiscentos e vinte e seis e sessenta e sessenta e oito centavos), que corresponde a 61,26% (sessenta e um inteiros e vinte e seis centésimos por cento) das Quotas da 1ª Série do Fundo.
<u>“Comitê de Investimento”</u> :	é Comitê de Investimento, conforme definido no Artigo 45 deste Regulamento.
<u>“Compromisso de Compra e Venda”</u> :	é o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição de todas as Unidades Autônomas.
<u>“Compromisso de Investimento”</u> :	é o compromisso de investimento a ser celebrado por cada um dos subscritores das Quotas da 2ª Série.
<u>“Continental Tower”</u> :	é um dos edifícios do Cidade Jardim Corporate Center, composto por escritórios de 736,20 m <sup>2</sup> a 1.824,10 m <sup>2</sup> , distribuídos em 27 (vinte e sete) andares, possuindo 26 (vinte e seis) a 52 (cinquenta e duas) vagas de garagem por escritório privativo.
<u>“Contrato de Gestão”</u> :	é contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora quando a Administradora delegar à terceiros as atribuições da Gestora.
<u>“Contratos de Locação”</u> :	são os contratos de locação não residenciais celebrados em relação às Unidades Autônomas.
<u>“Construtora”</u> :	é a Hochtief do Brasil S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, nº 145, Chácara Santo Antônio, inscrita no CNPJF/MF sob o nº 61.037.537/0007-10, ou qualquer outra construtora que eventualmente a venha substituir.
<u>“Consultor Imobiliário”</u> :	é a Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços - CAES, com sede

na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º andar – L5 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07.

- “Custodiante”: é o **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
- “CVM”: é a Comissão de Valores Mobiliários.
- “Data de Pagamento”: é a data de pagamento em que os Locatários estão obrigados, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, a efetuar os pagamentos das obrigações assumidas.
- “Dias Úteis”: é qualquer dia, que não seja (i) sábado ou domingo; (ii) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e/ou (iii) feriados nacionais.
- “Direitos de Créditos”: são todos os direitos de créditos pactuados nos Contratos de Locação, exceto os Aluguéis, o IPTU e a taxa de condomínio, que sejam ou venham a ser devidos ao locador ou a seu sucessor a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, a às indenizações contratuais e securitárias.
- “Disponibilidades”: são todos os valores em caixa e em Investimentos Líquidos.
- “Distribuidores”: são o Banco Votorantin, a BB DTVM e as demais instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários por estes contratadas para auxiliá-los na distribuição das Quotas do Fundo.
- “Encargos”: são todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XI do Regulamento.
- “Empreendimento”: é o empreendimento especificado no Artigo 3º deste Regulamento.
- “Exigibilidades”: são as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
- “Fundo”: é o Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower, constituído sob a forma de condomínio

fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

“Fundo de Reserva”: tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Sexto do Artigo 36 deste Regulamento.

“Gestora”: é a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001.98, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.

“Imóvel-Alvo”: é coletivamente as Unidades Autônomas.

“Incorporadora”: é a JHSF Incorporações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º andar - L5 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0001-68.

“IGP-M”: é o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.

Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

“INCC”: é o Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele



previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.

Se o índice estipulado no parágrafo acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice do SINAPI-SP - Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil regional de São Paulo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

“Instrumento de Pagamento de Premio de Locação”:

é o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, por meio do qual a Incorporadora comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Quotistas, o Prêmio de Locação.

“Investidores Qualificados”:

são pessoas físicas ou jurídicas, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor..

“Investimentos Líquidos”:

são (i) títulos de renda fixa públicos ou privados; e/ou (ii) quotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo e que possuam como *benchmark* a taxa DI “over”.

“Instrução CVM 516”:

é a Instrução CVM nº 206, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.

“Instrução CVM 472”:

é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a

constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de quotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.

“IPCA”:

é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE , tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.

Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

“IPTU”:

é o Imposto Predial e Territorial Urbano.

“ITBI”:

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis do município de São Paulo.

“Justa Causa”:

é a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pela Administradora, e/ou pela Gestora, e/ou pelo Consultor Imobiliário e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada em julgado.

“Lei nº 4.591/64”

é a Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, conforme alterada, que dispões sobre as Incorporações Imobiliárias.

“Lei nº 8.245/91”:

é a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações

dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

“Lei nº 8.668/93”: é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

“Lei nº 9.514/97”: é a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

“Lei nº 10.931/07”: é a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, e dá outras providências.

“Liquidação”: é o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XV deste Regulamento.

“Locatários”: são todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contratos de Locação relativos às Unidades Autônomas durante o Prazo de Duração do Fundo.

“Notificação de Integralização”: é a notificação a ser encaminhada pela Administradora, após ter realizado o cálculo do montante do Prêmio, a cada um dos Quotistas titulares de Quotas da 2ª Série, solicitando a integralização das Quotas da 2ª Série originalmente subscritas pelos seus titulares em montante proporcional ao necessário para pagamento do Prêmio, nos termos dos Compromissos de Investimento.

“Oferta”: é a oferta pública de distribuição de Quotas do Fundo.

“Patrimônio Integralizado”: significa todo o montante efetivamente integralizado no Fundo pelos investidores das Quotas.

“Patrimônio Líquido”: é o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificado na forma do Parágrafo Primeiro do Artigo 48 deste Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos Exigibilidades menos outros passivos.

“Patrimônio Mínimo”: é o patrimônio inicial mínimo de R\$166.002.626,68 (cento e sessenta e seis

milhões e dois mil e seiscentos e vinte e seis e sessenta e sessenta e oito centavos) que terá o Fundo.

“Pessoas Ligadas”:

são (i) com relação a Administradora, a Gestora, ao Consultor Imobiliário, a qualquer prestador de serviços ao Fundo e aos Quotistas pessoas jurídicas, qualquer pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, (ii) com relação ao Quotista pessoa física, (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau, e (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

“Política de Investimento”:

é a política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV deste Regulamento.

“Prazo de Duração”:

é o prazo de duração do Fundo, qual seja, indeterminado.

“Prazo Máximo de Atraso”:

é o prazo contado da Data de Pagamento sem que tenha havido adimplência das obrigações assumidas por cada um dos Locatários, conforme previsto em seus respectivos Contratos de Locação, a partir do qual fica sujeito aos procedimentos de cobrança e/ou desocupação do imóvel locado, nos termos deste Regulamento.

“Preço de Aquisição”:

significa o Preço de Aquisição Fixo das Unidades Autônomas adicionado do valor do Prêmio.

“Preço de Aquisição Fixo”:

é o preço certo e ajustado de R\$265.686.274,51 (duzentos e sessenta e cinco milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, e duzentos e setenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), a ser pago pelo Fundo à Incorporadora, pela aquisição de todas as Unidades Autônomas.

“Prêmio”:

é o valor a ser adicionado ao Preço de Aquisição Fixo, calculado conforme os termos e condições constantes do Anexo III deste Regulamento.

“Prêmio de Locação”:

é o Prêmio de Locação, conforme definido no Artigo 5º deste Regulamento, nos termos do Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora.

“Primeira Emissão”:

é a primeira emissão pública de Quotas do Fundo.

“Quotas”:

são as Quotas da 1ª Série e as Quotas da 2ª Série quando referidas em conjunto.

“ <u>Quotas da 1ª Série</u> ”:	até 2.710.000 (dois milhões e setecentas e dez mil) quotas de emissão do Fundo, com valor unitário inicial para subscrição de R\$100,00 (cem reais).
“ <u>Quotas da 2ª Série</u> ”:	até 2.710.000 dois milhões e setecentas e dez mil) quotas de emissão do Fundo, com valor unitário inicial para subscrição equivalente ao valor da Quota na data de sua integralização.
“ <u>Quotista Inadimplente</u> ”:	é o Quotista que deixa de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo estabelecida no Boletim de Subscrição ou neste Regulamento.
“ <u>Quotistas</u> ”:	são os titulares das Quotas do Fundo.
“ <u>Regulamento</u> ”:	é o presente Regulamento que rege o Fundo.
“ <u>Subscrição Mínima</u> ”:	é a subscrição mínima das Quotas da 1ª Série equivalente a R\$166.002.626,68 (cento e sessenta e seis milhões e dois mil e seiscentos e vinte e seis e sessenta e sessenta e oito centavos), conforme estabelecido na alínea “b” do parágrafo segundo do Artigo 24.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	é a remuneração a que fará jus a Administradora, calculada nos termos do Artigo 21 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Consultoria</u> ”:	é a remuneração a que fará jus o Consultor Imobiliário, calculada nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 21 deste Regulamento.
“ <u>Taxa DI</u> ”:	são as taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extra-Grupo), apuradas pela CETIP e divulgadas pela resenha diária da ANDIMA, expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis;
“ <u>Taxa de Performance</u> ”:	é a taxa de performance devida à Administradora e à Gestora, conforme definida no Artigo 22 deste Regulamento.
“ <u>Unidades Autônomas</u> ”:	são as 25 (vinte e cinco) unidades autônomas, conforme definidas no Artigo 3º deste Regulamento.

## **ANEXO II**

### **DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

1) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 11 (onze), localizado no 1º andar.  
EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)

área privativa:.....910,1800 m2
área comum:.....1.373,100m2
área total:.....2.283,280m2
fração ideal de terreno:.....1,1183%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
2) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 12 (doze), localizado no 1º andar.
área privativa:.....910,1800 m2
área comum:.....1.373,100m2
área total:.....2.283,280m2
fração ideal de terreno:.....1,1183%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
3) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 21 (vinte e um), localizado no 2º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....910,1800 m2
área comum:.....1.373,100m2
área total:.....2.283,280m2
fração ideal de terreno:.....1,1183%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
4) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 22 (vinte e dois), localizada no 2º andar.
área privativa:.....910,1800m2
área comum:.....1.373,100m2
área total:.....2.283,280m2
fração ideal de terreno:.....1,1183%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
5) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto 31 (trinta e um), localizado no 3º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício

6) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 32 (trinta e dois), localizado no 3º andar.
EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
7) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 41(quarenta e um), localizado no 4º andar.
EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
8) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 42 (quarenta e dois), localizado no 4º andar.
EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,11204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
9) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 51(cinquenta e um), localizada no 5º andar.
EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
10) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 52 (cinquenta e dois), localizado no 5º andar.
EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2

área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
11) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 61 (sessenta e um ), localizado no 6º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
12) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
13) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº71 (setenta e um), localizado no 7º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
14) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº72 (setenta e dois), localizado no 7º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:..... 912,050m2
área comum:..... 1.375,300m2
área total:.....2.287,350m2
fração ideal de terreno:.....1,1204%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
15) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 81 (oitenta e um), localizado no 8º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:..... 831,150m2



área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
16) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 82 (oitenta e dois), localizado no 8º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2
área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
6) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 91 (noventa e um), localizado no 9º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2
área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
18) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 92 (noventa e dois), localizado no 9º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2
área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
19) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 101 (cento e um), localizado no 10º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2
área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
20) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 102 (cento e dois), localizado no 10º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2

área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
21) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 111 (cento e onze), localizado no 11º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2
área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
22) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 112 (cento e doze), localizado no 11º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2
área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
23) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 121 (cento e vinte e um), localizado no 12º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....1.664,870m2
área comum:..... 2.563,66m2
área total:.....4.228,530m2
fração ideal de terreno:..... 2,0627%
52 (cinquenta e duas) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
24) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 131 (cento e trinta e um), localizado no 13º andar. EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....831,150m2
área comum:..... 1.280,320m2
área total:.....2.111,470m2
fração ideal de terreno:.....1,0299%
26 (vinte e seis) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
25) UNIDADE AUTÔNOMA: conjunto nº 132 (cento e trinta e dois), localizado no 13º andar.

EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER (Torre 3)
área privativa:.....883,680m2
área comum:..... 1.353,700m2
área total:.....2.237,380m2
fração ideal de terreno:.....1,0925%
27 (vinte e sete) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício

### **ANEXO III**

#### **REGRAS DE CÁLCULO E PAGAMENTO DO PRÊMIO E DA TAXA DE PERFORMANCE**

Tanto o Prêmio devido à Incorporadora, nos termos do Artigo 4º, Parágrafo 1º do Regulamento, como a Taxa de Performance devida à Administradora e à Gestora, nos termos do Artigo 22 do Regulamento, somente serão devidos caso o Valor Médio de Locação das Unidades Autônomas seja superior ao valor base de aluguel de R\$ 110,00 / m<sup>2</sup>, fixo e irrevogável para fins do presente anexo, do Compromisso de Compra e Venda e do Regulamento.

Entende-se por Valor Médio de Locação o valor total dos Aluguéis devidos ao Fundo, dividido pela área privativa total das Unidades Autônomas, de 22.790,12 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil setecentos e noventa metros quadrados e doze décimos). Mesmo que alugada apenas uma parcela das Unidades Autônomas, esta parcela será dividida pela área privativa total das Unidades Autônomas para fins de determinação do Valor Médio de Locação.

Na hipótese de o Fundo não adquirir a totalidade das Unidades Autônomas, o cálculo do Valor Médio de locação será apurado mediante o resultado da soma do valor total dos Aluguéis devidos ao Fundo, dividido pela área privativa total das Unidades Autônomas que tenham sido efetivamente adquiridas pelo Fundo.

Se o Valor Médio de Locação localizar-se em um intervalo não previsto de forma expressa nas tabelas constantes do Artigo 4º, Parágrafo 1º e do Artigo 22 do Regulamento, o valor do Prêmio e da Taxa de Performance será calculado de forma proporcional aos valores descritos nas referidas tabelas.

Na hipótese de Locação total ou parcial das Unidades Autônomas pela Incorporadora ou sociedade por ela controlada e/ou coligada, deverão constar dos Contratos de Locação e serão aplicáveis as seguintes regras para o pagamento do Prêmio e da Taxa de Performance:

- (a) o Contrato de Locação deverá ter prazo de duração mínimo de 60 (sessenta meses) meses;
- (b) na hipótese de rescisão voluntária e antecipada do Contrato de Locação, haverá a previsão do pagamento de multa equivalente a 3 (três) meses de Aluguel vigente à época da rescisão;
- (c) será facultado à Incorporadora transferir os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação, a qualquer tempo, a qualquer terceiro, desde que previamente aprovado pelo Comitê de Investimento do Fundo; e
- (d) será recalculado o valor do Prêmio recebido pela Incorporadora, considerando os meses de vigência do Contrato de Locação acrescido de eventuais valores devidos a título de multa, caso a Incorporadora decidir por rescindir o Contrato de Locação antes do término do prazo de 36 (trinta e seis) meses e, adicionalmente, tenha a Incorporadora solicitado e recebido do Fundo o Prêmio sem ter apresentado ao Fundo novo Locatário para assumir o Aluguel: (i) em condições iguais e/ou superiores em

termos de preço do Aluguel, e (ii) com prazo de carência para pagamento dos Aluguel inferior ou igual a 3 (três) meses. A Incorporadora deverá restituir o Fundo, em até 05 (cinco) Dias Úteis, o eventual montante negativo que for obtido no recálculo do valor do Prêmio.

Tendo em vista a possibilidade da Incorporadora celebrar o primeiro contrato de locação e depois ceder e/ou transferir tal contrato à terceiros fica estabelecido que, nesta hipótese, o valor do Prêmio será calculado tendo por base o valor atribuído à locação quando da cessão ou da transferência a tais terceiros, desde que o pagamento do Prêmio não tenha sido solicitado pela Incorporadora.

A Incorporadora, a partir do momento em que o Fundo passe a ter direito ao recebimento de Aluguéis de parte ou da totalidade das Unidades Autônomas, poderá, a seu exclusivo critério, requisitar a apuração e o pagamento do Prêmio a qualquer tempo, sendo certo que a Incorporadora poderá realizar tal requisição no prazo de máximo de 20 (vinte) meses a contar da data do "Habite-se" do Imóvel Alvo. O pagamento da Taxa de Performance à Administradora e à Gestora será realizado em momento imediatamente subsequente ao pagamento do Prêmio à Incorporadora ou, se o Fundo não possuir recursos disponíveis, de forma parcelada, a ser estabelecido pela Gestora conforme disponibilidade de caixa do Fundo.

Uma vez solicitado o pagamento do Prêmio e/ou da Taxa de Performance, o Fundo terá o prazo de (i) até 5 (cinco) Dias Úteis para o processamento de seu cálculo e (ii) até 60 (sessenta) dias para a realização do pagamento na conta bancária a ser indicada pela Incorporadora e/ou pela Administradora e Gestora quando da solicitação. O Fundo deverá apresentar à Incorporadora ou à Administradora e Gestora, conforme o caso, a memória de cálculo utilizada para fins de apuração do Prêmio e da Taxa de Performance.

Caso o pagamento da totalidade do Prêmio não seja realizado dentro do prazo estabelecido acima, o saldo devedor será atualizado com base na variação do IGPM/FGV, sendo que sobre tal saldo serão aplicados juros de 1% (um por cento) ao mês, tendo como data base o trigésimo dia a partir da data da solicitação de pagamento realizada pela Incorporadora e/ou pela Administradora e Gestora. O prazo limite para o pagamento dos valores devidos a título de Prêmio e de Taxa de Performance é de 6 (seis) meses contados da data da respectiva solicitação.

Extingue-se o direito da Incorporadora e da Administradora e Gestora de solicitar ao Fundo o pagamento do Prêmio e da Taxa de Performance, respectivamente, em quaisquer das seguintes hipóteses:

- (a) uma vez decorrido o prazo de 19 (dezenove) meses contados do início da vigência do Contrato de Locação com Condição Suspensiva; ou
- (b) uma vez decorrido o prazo de 20 (vinte) meses contados da data da obtenção do "Habite-se" do Empreendimento.

Para fins do presente Anexo III, "Contrato de Locação com Condição Suspensiva" significa o Contrato de Locação com Condição Suspensiva das Unidades Autônomas, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, que passará a

viger em até 30 (trinta) dias após a obtenção do “Habite-se” do Empreendimento;

Os valores recebidos pelo Fundo relativos ao Prêmio de Locação não integrarão os valores a serem utilizados para fins de cálculo do Valor Médio de Locação.