

Aos

**Senhores Cotistas do CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, convocada para o dia 18 de novembro de 2019 (“Proposta”).**

Prezados Senhores,

A BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.201.501/0001-61 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME nº 18.979.895/0001-13 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação datado de **31 de outubro de 2019**, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada, em primeira convocação, no dia **18 de novembro de 2019**, às **15:30 horas** (“Assembleia”), na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na sede do Administrador, localizada na Av. Presidente Wilson, nº 231, 4º Andar, qual seja:

(i) **Substituição da Administração do Fundo:** substituição da administração do Fundo da BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A., acima qualificada, para o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Novo Administrador”), para o exercício da atividade de administração do Fundo, nos termos do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. A data da transferência e sua implementação serão acordados, em comum acordo entre atual Administrador e o Novo Administrador, na assembleia geral (“Data Base para Transferência”). As alterações ao regulamento do Fundo para formalizar que o Novo Administrador será a nova instituição administradora do Fundo serão realizadas após a Data Base para Transferência sem necessidade de realização de nova assembleia geral.

(ii) **Alteração no Regulamento:** Condicionada à aprovação da transferência da administração do Fundo para o Novo Administrador, nos termos do item (i) acima, deliberar sobre a reforma dos Capítulos do Fundo abaixo descritos, sendo que as alterações ao Regulamento propostas estão

evidenciadas na versão consolidada do Regulamento constante do Anexo II a essa Proposta, e resumidas conforme disposto a seguir:

- a. **Capítulo II do Regulamento** referente ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores qualificados, conforme definido nos termos da regulamentação aplicáveis, de forma que o Fundo seja destinado a pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
- b. **Capítulo IV do Regulamento** referente ao objetivo do Fundo e a sua política de investimento, para prever (i) que o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo gestor do Fundo previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo; e (ii) o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, após cada distribuição de Cotas do Fundo, para que este atinja os limites de concentração estabelecidos no Regulamento;
- c. **Capítulo IX do Regulamento** referente a Taxa de Administração do Fundo, de forma a prever que, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira) índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), a Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo;
- d. **Capítulo X do Regulamento** para atualização dos Fatores de Risco do Fundo;
- e. **Capítulo XIII do Regulamento** para prever que os atuais Cotistas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

- f. **Capítulo XIV do Regulamento** de forma que será incluída a previsão de emissão de novas cotas do Fundo mediante ato do administrador, sem a necessidade de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, no montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a título de capital máximo autorizado para novas emissões do Fundo, conforme proposta de redação abaixo:
- g. **Capítulo XVIII do Regulamento** referente à publicação do edital de convocação de maneira que será excluída a obrigatoriedade de sua publicação no jornal Valor Econômico para que seja publicado apenas nas páginas do Administrador;
- h. **Ajustes de Referência no Regulamento** para a formalização da substituição do Administrador, ajustando as definições do Regulamento, o Art. 38 do Regulamento e demais campos necessários, conforme mencionado no item 1 acima;
- i. **Alterações Diversas** de forma a adequar o Fundo às previsões da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 604, de 13 de dezembro de 2018, que alterou a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), bem como adequar o regulamento à alteração de seu público alvo; e
- j. A aprovação e implementação das matérias constantes nos itens (a) a (i), acima, estão condicionadas à aprovação da transferência da administração do Fundo para o Novo Administrador.

**(iii) Autorizações:** Autorização ao Administrador, ao Gestor e ao Coordenador Líder para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica desde que referida comunicação seja enviada com reconhecimento de firma e recebida pelo Administrador até o dia útil anterior ao início da Assembleia Geral.

O envio de voto eletrônico, nos moldes constantes no Anexo I, deve ser realizado por meio do e-mail [issf@bnymellon.com.br](mailto:issf@bnymellon.com.br) e o envio do voto escrito por meio de envio de correspondência para o endereço em que será realizada a Assembleia Geral.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 31 de outubro de 2019.

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A.**

Administrador

## ANEXO I - MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO ELETRÔNICO

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ Nº 18.979.895/0001-13

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Nos termos previstos no edital de convocação de assembleia geral de cotista a ser realizada no dia 18 de novembro de 2019, às 15:30 horas, do fundo em referência, segue a minha manifestação de voto, na qualidade de cotista do fundo, em relação à seguinte matéria:

|  |  |
|--|--|
| <p>MATÉRIA (i) Aprovação da substituição do administrador do Fundo do atual Administrador para o <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b>, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“<u>Novo Administrador</u>”), para o exercício da atividade de administração do Fundo, nos termos do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“<u>Instrução CVM nº 472/08</u>”). As alterações ao regulamento para formalizar que o Novo Administrador será a nova instituição administradora do Fundo serão realizadas concomitantemente à transferência, sem a necessidade de realização de nova assembleia geral.</p> | <p>APROVAR ( )<br/>REPROVAR ( )<br/>ABSTENÇÃO ( )<br/>CONFLITO ( )</p> |
| <p>MATÉRIA (ii) Condicionada à aprovação da matéria constante no item (i) acima, aprovação da alteração do regulamento do Fundo nos seguintes termos:</p> <p>a. aprovação da alteração do Capítulo II do “<i>Regulamento do Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>” datado de 12 de setembro de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de setembro de 2013, sob o nº</p>   | <p>APROVAR ( )<br/>REPROVAR ( )<br/>ABSTENÇÃO ( )<br/>CONFLITO ( )</p> |

1041058, conforme aditado (“Regulamento”), referente ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores qualificados, conforme definido nos termos da regulamentação aplicáveis, de forma que o Fundo seja destinado ao público em geral;

- b. Aprovação da alteração do art. 4º do Capítulo IV do Regulamento e eventuais outras alterações e inclusões em mencionado capítulo para prever que o Fundo terá limite de concentração de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido;
- c. Aprovação da previsão, no Regulamento, do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do Art. 107 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM nº 555”), para que o Fundo atinja os limites de concentração estabelecidos no Regulamento;
- d. Aprovação da alteração da Taxa de Administração do Fundo e do Capítulo IX do Regulamento, no que for aplicável;
- e. Aprovação da alteração do Capítulo X do Regulamento para atualização dos Fatores de Risco do Fundo;
- f. Aprovação da alteração do Capítulo XIV do Regulamento para prever a emissão de novas cotas do Fundo mediante ato do administrador, sem a necessidade de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, no montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco

|  |   |
|--|---|
| <p>bilhões de reais), a título de capital máximo autorizado para novas emissões do Fundo;</p> <p>g. Aprovação da alteração do Artigo 41 e parágrafos do Capítulo XVIII do Regulamento para excluir a obrigatoriedade de publicação de edital de convocação no jornal Valor Econômico para publicar apenas nas páginas do Administrador, conforme previsto no art. 10, §2º, da Instrução CVM nº 555;</p> <p>h. Aprovação de alterações pontuais ao Regulamento para fins de adaptação às previsões da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 604, de 13 de dezembro de 2018, que alterou a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), bem como adequar o regulamento à alteração de seu público alvo; e</p> <p>i. Alteração do Parágrafo Terceiro do Artigo 27 do Regulamento, de forma a autorizar a cessão de direitos de preferência entre os cotistas ou a terceiros.</p> |   |
| <p>MATÉRIA (iii) Autorização ao Administrador, ao gestor do Fundo e ao Coordenador Líder para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.</p>   | <p>APROVAR ( )</p> <p>REPROVAR ( )</p> <p>ABSTENÇÃO ( )</p> <p>CONFLITO ( )</p> |

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

\_\_\_\_\_  
 [Nome do Cotista]

[Após assinatura, necessário reconhecimento de firma]

**ANEXO II - VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO**

**REGULAMENTO DO  
CAPITÂNIA SECURITIES II  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



## DEFINIÇÕES

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>ADMINISTRADOR</b>      | <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.   |
| <b>ASSEMBLEIA GERAL</b>   | Assembleia Geral dos <b>COTISTAS</b> conforme Capítulo XVIII deste <b>REGULAMENTO</b> .  |
| <b>ATIVOS-ALVO</b>        | Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste <b>REGULAMENTO</b> , tais como, mas não limitado a, (i) certificados de recebíveis imobiliários (“ <b>CRI</b> ”); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário (“ <b>FII</b> ”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“ <b>LCI</b> ”); e (iv) letras hipotecárias (“ <b>LH</b> ”);  |
| <b>ATIVOS</b>             | Em conjunto os <b>ATIVOS-ALVO</b> e os <b>OUTROS ATIVOS</b> .  |
| <b>BACEN</b>              | Banco Central do Brasil.   |
| <b>B3</b>                 | <b>B3 S.A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b>  |
| <b>CETIP</b>              | <b>CETIP S.A. - Mercados Organizados.</b>  |
| <b>CHAMADA DE CAPITAL</b> | Cada chamada de capital que será realizada para solicitar que os <b>COTISTAS</b> realizem aportes no <b>FUNDO</b> , mediante a integralização parcial ou total das <b>COTAS</b> que tenham sido subscritas por cada um dos <b>COTISTAS</b> , nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. As <b>CHAMADAS DE CAPITAL</b> serão realizadas pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme orientação prévia do <b>GESTOR</b> , na medida em que sejam necessários aportes de recursos no <b>FUNDO</b> para (i) realização |

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | de investimentos em <b>ATIVOS-ALVOS</b> ; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do <b>FUNDO</b> .  |
| <b>COTAS</b>              | Frações ideais não fracionárias do <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> que serão nominativas e escriturais.   |
| <b>COTISTA</b>            | Titular da <b>COTA</b> .  |
| <b>CRI</b>                | Certificados de Recebíveis Imobiliários.  |
| <b>CONTRATO DE GESTÃO</b> | Contrato de gestão celebrado entre o <b>FUNDO</b> , representado pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , e o <b>GESTOR</b> .  |
| <b>CUSTODIANTE</b>        | Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a custódia dos <b>ATIVOS</b> do <b>FUNDO</b> .   |
| <b>CVM</b>                | Comissão de Valores Mobiliários.  |
| <b>DIA ÚTIL</b>           | Qualquer dia que não seja (i) sábados e domingos, (ii) feriados de âmbito nacional ou no Estado de São Paulo e/ou na Cidade de São Paulo e (iii) quando não houver expediente na B3.                  |
| <b>DISTRIBUIDOR</b>       | O próprio <b>ADMINISTRADOR</b> ou Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a distribuição das <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b> , que será realizada em regime de melhores esforços. |
| <b>ENCARGOS</b>           | Despesas que constituem encargos do <b>FUNDO</b> , nos termos do Capítulo XXI deste <b>REGULAMENTO</b> .  |
| <b>FATORES DE RISCO</b>   | Fatores de risco relacionados ao <b>FUNDO</b> nos termos do Capítulo X deste <b>REGULAMENTO</b> .   |
| <b>FUNDO</b>              | Este <b>FUNDO</b> de Investimento Imobiliário.  |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>GESTOR</b>            | <b>CAPITÂNIA S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.274.010/0001-76, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM pelo Ato Declaratório no 7.245, de 03 de junho de 2003. |
| <b>INSTRUÇÃO CVM 472</b> | Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.  |
| <b>INSTRUÇÃO CVM 539</b> | Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.  |
| <b>INSTRUÇÃO CVM 555</b> | Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.  |
| <b>LCI</b>               | Letra de Crédito Imobiliário.   |
| <b>LEI 8.668/93</b>      | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.   |
| <b>LH</b>                | Letra Hipotecária.  |
| <b>OBJETIVO DO FUNDO</b> | O <b>FUNDO</b> tem como objetivo buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como <b>ATIVOS-ALVO</b> , observados os fatores de risco inerentes ao <b>FUNDO</b> .   |
| <b>OUTROS ATIVOS</b>     | Ativos adquiridos pelo <b>FUNDO</b> que não sejam aqueles elencados nos <b>ATIVOS-ALVO</b> , conforme definição apresentada no Parágrafo Primeiro do artigo 5º deste <b>REGULAMENTO</b> .   |

|   |   |
|---|---|
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                       | Calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os <b>ATIVOS</b> da carteira de investimentos do <b>FUNDO</b> , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do <b>FUNDO</b> inclusive das provisões referentes à <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> do <b>FUNDO</b> .  |
| <b>PATRIMÔNIO MÍNIMO</b>  | Valor mínimo de subscrição de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o <b>FUNDO</b> entre em funcionamento, sendo certo que o <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme recomendação do <b>GESTOR</b> , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o <b>PATRIMÔNIO MÍNIMO</b> for atingido.  |
| <b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO</b>                                 | Conforme o Capítulo IV, o <b>FUNDO</b> tem como Política de Investimento a aquisição dos <b>ATIVOS-ALVO</b> , sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez. Ainda, o <b>FUNDO</b> não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o <b>FUNDO</b> detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos <b>ATIVOS-ALVO</b> detidos pelo <b>FUNDO</b> . |
| <b>PREÇO DA PRIMEIRA EMISSÃO E QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS</b> | Montante da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> na quantidade de 1.000.000 (um milhão) de <b>COTAS</b> , com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais), equivalentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).   |
| <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b>   | Primeira emissão de cotas do <b>FUNDO</b> .   |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>PUBLICO-ALVO</b>              | O <b>FUNDO</b> é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas <b>ou com sede</b> no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. |
| <b>REGULAMENTO</b>               | Este <b>REGULAMENTO</b> do <b>FUNDO</b> .   |
| <b>REPRESENTANTE DE COTISTAS</b> | O representante de <b>COTISTAS</b> eleitos nos termos do art. 25 da <b>INSTRUÇÃO CVM 472</b> .  |
| <b>SEMESTRE CIVIL</b>            | Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.   |
| <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>     | Remuneração do <b>ADMINISTRADOR</b> e do <b>GESTOR</b> conforme disposto no Artigo 17 deste <b>REGULAMENTO</b> .  |

## **CAPÍTULO I DO FUNDO**

**Artigo 1º.** O **CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## **CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO**

**Artigo 2º.** O **FUNDO** é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

## **CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO**

**Artigo 3º.** O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

## **CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

**Artigo 4º.** O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** através da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pelo Art. 45 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** e conforme ativos listados nos **ATIVOS-ALVO** e o **GESTOR** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos parágrafos sexto e oitavo, abaixo.

**Parágrafo Primeiro.** Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor descritos no Parágrafo Oitavo, abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos §§ do

Art. 102 da INSTRUÇÃO CVM 555.

**Parágrafo Segundo.** O FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de empresas a eles ligadas.

**Parágrafo Terceiro.** O FUNDO não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o FUNDO detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos ATIVOS-ALVO detidos pelo FUNDO.

**Parágrafo Quarto.** Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos ATIVOS-ALVO estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do FUNDO. Nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, conforme previsto no Art. 105 da INSTRUÇÃO CVM 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no REGULAMENTO e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos COTISTAS.

**Parágrafo Quinto.** Não obstante o Parágrafo Quarto acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do FUNDO no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos COTISTAS, o ADMINISTRADOR deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

**Parágrafo Sexto.** O FUNDO deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo GESTOR previamente a cada aquisição de Ativos pelo FUNDO.

**Parágrafo Sétimo.** Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

**Parágrafo Oitavo.** Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Sexto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada CRI adquiridos ou subscritos pelo **FUNDO**, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

**Artigo 5º.** Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, o **GESTOR** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

**Parágrafo Primeiro.** A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

- I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a **CVM**, geridos ou não, pelo **GESTOR** e administrados ou não, pelo **ADMINISTRADOR**, com liquidez compatível com as necessidades do fundo;
- II. títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez compatível com as necessidades do fundo;
- III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e/ou
- IV. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do fundo, de instituições financeiras de grande porte, quais sejam: Banco Bradesco S.A., Banco Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal, HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, Banco do Brasil S.A. e Banco Santander S.A.

**Parágrafo Segundo.** Os fundos de investimento referidos no inciso I do Parágrafo Primeiro, acima, poderão ser administrados e/ou geridos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por quaisquer de



suas afiliadas.

**Parágrafo Terceiro.** Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo **GESTOR** e pelo **ADMINISTRADOR**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passa a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** respondem por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

**Parágrafo Quarto.** O objetivo definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo **GESTOR** e/ou pelo **ADMINISTRADOR**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo **GESTOR** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

**Parágrafo Quinto.** É vedado ao **FUNDO**: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) 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**.

**Parágrafo Sexto.** O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

- I. ao emissor do ativo subjacente; e
- II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

**Parágrafo Sétimo.** Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

**Parágrafo Oitavo.** Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços

de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

## **CAPÍTULO V**

### **DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 6º.** As atividades de administração, tesouraria, processamento e controladoria de ativos do Fundo serão exercidas pelo **ADMINISTRADOR**.

**Artigo 7º.** Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** e na regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

- I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) o livro de atas das assembleias gerais;
  - c) o livro ou lista de presença de cotistas;
  - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
  - e) a documentação relativa às operações do **FUNDO**;
  - f) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
  - g) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Dez do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.
  
- II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos

poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

- III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de cotas do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO**;
- V. fornecer anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;
- VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;
- VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;
- X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

- XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
- a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR**.

**Parágrafo Primeiro.** Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461/09 do **BACEN** e na Instrução CVM n.º 301/99 e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro”, ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

**Parágrafo Terceiro.** O **ADMINISTRADOR** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos quotistas, nos termos do art. 15, II, “a” e “b” da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições do **GESTOR**, conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

- (a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- (b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e
- (c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Quarto.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações

praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;

- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, se houver;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Quinto.** O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos

de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo Sexto.** A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Sexto.** O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Sétimo.** O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Oitavo.** O **FUNDO** não contratará instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**.

**Artigo 8º.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**. Além disso, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis também por quaisquer danos causados em razão de ação ou omissão oriunda de culpa, dolo ou má-fé, nos limites de suas respectivas competências.

**Parágrafo Único.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o

cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, lockouts e outros similares.

**Artigo 9º.** O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, e seus respectivos empregados, salvo nas hipóteses previstas no *caput* do Artigo acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verificada sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, seus respectivos administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**Parágrafo Primeiro.** A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no *caput* acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**Parágrafo Segundo.** O disposto no *caput* e no Parágrafo Primeiro deste Artigo, prevalecerá até a execução de decisão judicial transitado em julgado.

**Parágrafo Terceiro.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui previsto está condicionada à notificação do **FUNDO** e dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, pelo **ADMINISTRADOR**, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as devidas providências a ela relacionadas, de acordo com o que o **FUNDO**, por meio dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** ou de deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, venha razoavelmente a requerer, ficando o **ADMINISTRADOR** desde logo autorizado a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

**Parágrafo Quarto.** A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de o **ADMINISTRADOR** pretender e firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da **ASSEMBLEIA GERAL**.

## **CAPÍTULO VI DA GESTÃO DO FUNDO**

**Artigo 10.** A gestão da carteira do **FUNDO** é exercida pelo **GESTOR**. O **GESTOR** será responsável pela gestão da carteira do Fundo e participará da análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste



## **REGULAMENTO.**

**Artigo 11.** A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe com exclusividade ao **GESTOR**, sem prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem ao **ADMINISTRADOR** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Primeiro.** O **ADMINISTRADOR** pode delegar os poderes de representação ao **GESTOR**, sem prejuízo do dever de informação ao **ADMINISTRADOR**, mediante instrumento próprio e caso a caso, de modo que o **GESTOR** possa, diretamente, comparecer e votar em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO**, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários e outros instrumentos correlatos.

**Parágrafo Segundo.** O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**Política de Voto**”) em *assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do FUNDO* (a versão integral da Política de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do **GESTOR**, qual seja <http://www.capitania.net>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

**Parágrafo Terceiro.** A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos cotistas do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos cotistas do **FUNDO**.

**Artigo 12.** Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do **GESTOR**:

- I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;

- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;
- IV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO** ou qualquer outra que julgue necessária; e
- V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

**Parágrafo Primeiro.** O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Art. 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

- I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;
- II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;
- III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**.
- IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

**Parágrafo Terceiro.** O **GESTOR** receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima de 0,85% a.a. (zero vírgula oitenta e cinco por cento) sobre o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO VII**

## CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

**Artigo 13.** As atividades de custódia, bem como a escrituração de cotas do **FUNDO**, serão exercidas por Instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a custódia e escrituração dos **ATIVOS** do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** O Custodiante receberá pelos seus serviços uma remuneração de até 0.034 % (zero vírgula zero trinta e quatro por cento) a.a. sobre o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 600,00 (seiscentos reais).

**Parágrafo Segundo.** O **FUNDO** contará com os serviços de auditoria que serão realizados pela KPMG Auditores Independentes, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 57.755.217/0001-29.

**Parágrafo Terceiro.** O auditor independente receberá pelos seus serviços uma remuneração de até R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora trabalhada.

**Artigo 14.** A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada em regime de melhores esforços pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

**Parágrafo Único.** A remuneração pela distribuição das **COTAS** do **FUNDO** integra o valor pago a título de **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

## CAPÍTULO VIII

### DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

**Artigo 15.** O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos

**COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR** ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Segundo.** É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo Terceiro.** No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

**Parágrafo Quarto.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

**Parágrafo Quinto.** Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Sexto.** Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Sétimo.** Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro

de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 16.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 17.** Pelos serviços de administração o **FUNDO** pagará a quantia global equivalente a 1.05% (um ponto zero cinco por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX); ou **(ii)** o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, nos demais casos, sendo que, para ambas as hipóteses, deverá ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo), sendo que a referida taxa de administração será dividida entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** nos termos do respectivo contrato de gestão, sendo estabelecido, ainda, que a remuneração devida ao escriturador pelos serviços de escrituração das **QUOTAS** será descontado da parcela da taxa de administração devida ao **GESTOR**.

**Parágrafo Primeiro.** A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será calculada e apropriada por Dia Útil, com base no percentual referido no Parágrafo Primeiro acima sobre o valor diário do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** do dia anterior apurado com base em 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, para o **ADMINISTRADOR** e para o **GESTOR**, diretamente pelo **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da **TAXA DE**

## ADMINISTRAÇÃO.

**Artigo 18.** O FUNDO não possui taxa de desempenho.

**Artigo 19.** O FUNDO não possui taxa ingresso e taxa de saída.

## CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCOS

**Artigo 20.** O investimento em cotas do FUNDO apresenta risco de significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS. Tais perdas podem ocorrer devido aos riscos resumidamente enumerados nos parágrafos a seguir, dentre outros. Nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste REGULAMENTO, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR ou do GESTOR aqui previstas.

**Parágrafo Primeiro.** A aplicação em cotas do FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

- Risco macroeconômico. há uma alta correlação entre o mercado imobiliário e a atividade macroeconômica brasileira. O mercado imobiliário tem sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento do Brasil. As medidas do BACEN e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas através de controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do BACEN para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. Assim, o desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo pode ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo BACEN e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação, os seguintes:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;

- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e, conseqüentemente, para o desempenho do **FUNDO**. Dentre tais conseqüências, podem ser elencadas, o alongamento do período de amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos **COTISTAS**, do valor de suas aplicações. Nem o **FUNDO**, nem o **ADMINISTRADOR** e nem o **GESTOR** responderão a qualquer **COTISTA** por quaisquer danos ou prejuízos resultantes de tais eventos. O **FUNDO** estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário, aos **COTISTAS** do **FUNDO** e à carteira do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** O investimento em cotas do **FUNDO** está sujeito aos seguintes riscos de liquidez:

- Ausência de liquidez das cotas do FUNDO e Restrição para resgate. Os **COTISTAS** do **FUNDO** estão aptos a negociar suas cotas do **FUNDO** em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados, tendo em vista a ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de cotas envolvendo fundos de investimento fechados. Considerando a natureza de condomínio fechado do **FUNDO**, aos **COTISTAS** não será permitido o resgate das suas **COTAS** antes do término do prazo do **FUNDO** ou série de cotas. Essa característica do **FUNDO** poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do **FUNDO** como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais **COTAS** no mercado secundário. Ademais, os **COTISTAS** poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas neste **REGULAMENTO**, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos **COTISTAS**.
- Restrição para resgate das cotas e de distribuição dos resultados. O **FUNDO** foi constituído como condomínio fechado, de modo que os **COTISTAS** não poderão realizar quaisquer resgates das suas **COTAS** antes do prazo de vencimento de suas respectivas **COTAS**.

**Parágrafo Terceiro.** O investimento em cotas do **FUNDO** está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais se aplicam, sem limitação:

- Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO: o risco de perdas para os investidores do **FUNDO** é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do **FUNDO** poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do **FUNDO** ao resultado dos respectivos emissores.
- Inexistência de rendimento pré-determinado. O **FUNDO** não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o **FUNDO** gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos **COTISTAS** pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelo FGC - Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro.
- Risco relacionado a corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O **FUNDO** poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do **FUNDO**, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- Risco decorrente da precificação dos ATIVOS. A precificação dos **ATIVOS** do **FUNDO** será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste **REGULAMENTO**, sendo que dado a iliquidez de alguns **ATIVOS**, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do **FUNDO** e poderá resultar em redução dos valores das **COTAS**
- Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do **BACEN** e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as



condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

- Riscos de o FUNDO vir a ter PATRIMÔNIO LÍQUIDO negativo e de os COTISTAS terem que efetuar aportes adicionais de recursos. Existe o risco de o FUNDO vir a ter PATRIMÔNIO LÍQUIDO negativo, nas hipóteses em que o valor dos ATIVOS do FUNDO venha a ser inferior ao valor das obrigações assumidas pelo FUNDO perante terceiros, exemplificativamente, nos casos em que os ATIVOS-ALVO venham a ser objeto de inadimplemento, por exemplo as LCI, de modo que as obrigações assumidas pelo FUNDO atinjam montante superior ao valor de tais ativos. Neste caso, os COTISTAS poderão ser obrigados a aportar capital no FUNDO, caso o ADMINISTRADOR, conforme orientação prévia do GESTOR, realize CHAMADAS DE CAPITAL, de forma que o ADMINISTRADOR possua recursos financeiros suficientes para arcar com as obrigações financeiras do FUNDO. Não há como mensurar o montante de capital que os COTISTAS podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos COTISTAS.
- Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do FUNDO, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos COTISTAS.
- Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO podem estar sujeitos a restrições de negociação pela B3 ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, à participação nas operações, às flutuações máximas de preço e às condições de oferta do ativo. Em situações em que tais restrições sejam aplicáveis, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

- Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos **COTISTAS** e aos investimentos do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do **FUNDO**, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do **FUNDO**.
- Risco de que o FUNDO não inicie suas atividades. Existe a possibilidade de que o **FUNDO** não inicie suas atividades se o número de cotas do **FUNDO** necessárias para o alcance do patrimônio inicial mínimo definido neste **REGULAMENTO** não seja subscrito.
- Propriedade da COTA em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários. Não obstante o **FUNDO** deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do **FUNDO** não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**.
- Amortização/resgate de COTAS do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O **FUNDO** está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, o **GESTOR** não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos **COTISTAS** para amortização, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, das cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO**, conforme previsto no artigo 31 deste **REGULAMENTO**, ou resgate das **COTAS**, exclusivamente, em caso de liquidação do **FUNDO**, ou de qualquer outra forma de distribuição de resultados aos **COTISTAS**.
- Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no **FUNDO** sujeita o investidor a riscos aos quais o próprio **FUNDO** e sua carteira estão sujeitos, que poderão causar perdas no capital investido pelos **COTISTAS** do **FUNDO**. Não há garantia de eliminação de possível perda ao **FUNDO** e aos **COTISTAS**. O desempenho do **FUNDO** não conta com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito.

- Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS** tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o **FUNDO** necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do **FUNDO** e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos **COTISTAS**.
- Riscos Relativos aos ATIVOS-ALVO e aos OUTROS ATIVOS. Não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o **FUNDO** até o montante das operações contratadas e não liquidadas. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR**, ou qualquer de suas respectivas Afiliadas não podem, em hipótese alguma ser responsabilizados, entre outros eventos, (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo; (ii) pela inexistência de mercado secundário para os **ATIVOS-ALVO** e os **OUTROS ATIVOS**; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos **QUOTISTAS** quando da amortização ou resgate de suas **QUOTAS**, nos termos deste **REGULAMENTO**.
- Riscos Relativos aos CRI. Dentre os **ATIVOS-ALVO** objeto da política de investimento do **FUNDO**, encontra-se a possibilidade de aquisição de **CRI**. Tais **CRI** poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela **CVM**, desde que possuam valor unitário superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e em conformidade com a **INSTRUÇÃO CVM Nº 414** e suas alterações posteriores. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes **CRI** deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos **CRI**, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os **CRI**. A Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Art. 76 estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.*” Em seu Parágrafo Único, referida medida provisória prevê que “*permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida,*

*inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Apesar de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de **CRI**, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos **CRI** sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos **CRI** após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos **CRI**, bem como diminuir a rentabilidade do **FUNDO**. Os imóveis que fazem lastro aos **CRI** poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que ensejará o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os **CRI** somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos **CRI** sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos **CRI**. Para **CRI** que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei no 9.514/97. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos **CRI** pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o prazo dos **CRI** podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos

que fazem lastro ao CRI e assim, aumentar o nível de inadimplência da carteira. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer numa dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, nos termos da Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça o funcionamento dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor

não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos **CRI**.

- Risco de execução das garantias atreladas aos CRI. o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo fundo, na qualidade de investidor dos cri. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos cri pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal cri.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos cri poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no fundo.

- Risco de desenquadramento passivo involuntário. sem prejuízo do quanto estabelecido neste regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador do **FUNDO**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de **COTISTAS** para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do **FUNDO**, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do **FUNDO**.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do **FUNDO**. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do **FUNDO** será favorável aos **COTISTAS**, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do **FUNDO**.

- Risco relativo às novas emissões. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição dos **cotistas** da sua participação no patrimônio do **fundo**, é importante que os **cotistas** tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do **COTISTA** na subscrição de novas cotas ensejará a diluição, cujo resultado é a perda de capacidade política nas decisões do **FUNDO**.

- Risco relativo à Amortização/Liquidação antecipada das COTAS do FUNDO. As COTAS do FUNDO estão sujeitas a eventos de amortização ou liquidação antecipada total ou parcial, com a respectiva devolução proporcional do valor de principal investido pelos COTISTAS. Na ocorrência de amortização ou liquidação antecipada das COTAS, não há como assegurar que os COTISTAS conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas COTAS do FUNDO.
- Risco de potenciais conflitos de interesse. O Regulamento prevê a contratação do DISTRIBUIDOR para a prestação de serviços de distribuição das COTAS do FUNDO, que é a mesma entidade que o ADMINISTRADOR do FUNDO. Não obstante este Regulamento preveja que o ADMINISTRADOR possa agir em situações que configurem conflito de interesse somente mediante aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, há o risco de eventuais situações de conflito de interesse envolvendo o DISTRIBUIDOR/ADMINISTRADOR.
- Risco de potenciais conflitos de interesse na ASSEMBLEIA GERAL. Ressalvado o disposto no Parágrafo Único do Artigo 44 deste REGULAMENTO, não poderão votar nas ASSEMBLEIAS GERAIS: (i) o ADMINISTRADOR e o GESTOR; (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; e (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários. Caso essas pessoas sejam cotistas do FUNDO e votem nas ASSEMBLEIAS GERAIS, poderão existir potenciais conflitos de interesse em tais ASSEMBLEIAS GERAIS.

**Parágrafo Quarto.** Sem prejuízo dos riscos acima mencionados, poderá haver outros no investimento em cotas do FUNDO no futuro não previstos por este REGULAMENTO. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou outros fundos garantidores, não podendo o ADMINISTRADOR ou ao GESTOR ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

## CAPÍTULO XI DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

**Artigo 21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO.** Entender-se-á por **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** a soma dos **ATIVOS** do **FUNDO**, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**Artigo 22.** O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

**Artigo 23. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução CVM n.º 516/11, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

**Parágrafo Primeiro.** Os Ativos serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os Ativos cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

**Parágrafo Segundo.** Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

**Parágrafo Terceiro.** Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;



b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado (“PIC”).

c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

**Artigo 24. Provisionamento.** Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

**Parágrafo Primeiro.** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

## **CAPÍTULO XII**

### **DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 25.** As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

**Parágrafo Primeiro.** A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada por instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** Após o devido registro de constituição e funcionamento do **FUNDO** e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do **FUNDO** poderão, desde que exclusivamente em mercado de balcão organizado, negociar suas cotas no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo Terceiro.** As cotas do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada cota corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

**Parágrafo Quarto.** O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

**Parágrafo Quinto.** O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

**Parágrafo Sexto.** De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de cotas do **FUNDO**.

**Parágrafo Sétimo.** Após a **PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS** não haverá e nem será permitida a aquisição de cotas do **FUNDO** fora de bolsa ou mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Oitavo.** A efetivação de quaisquer negociações de cotas do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability*, *Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de cotas não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das cotas que ainda não sejam cotistas deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos cotistas, (ii) informar o preço de aquisição das cotas adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das cotas adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais cotas ser considerado zero para fins de tributação

**Parágrafo Nono.** Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das

**COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o **ADMINISTRADOR** recusar tal operação.

### **CAPÍTULO XIII** **DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

**Artigo 26.** A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de 1.000.000 (um milhão de cotas), com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, sendo, portanto, o **PREÇO DA PRIMEIRA EMISSÃO** da oferta total equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

**Parágrafo Primeiro.** O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **PATRIMÔNIO MÍNIMO** de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, a critério do **GESTOR**, a distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** poderá ser encerrada a partir do momento em que o **PATRIMÔNIO MÍNIMO** for atingido.

**Parágrafo Terceiro.** A distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo será realizada através de oferta pública destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM 400** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Quarto.** As cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional. No mercado primário as **COTAS** serão liquidadas via Transferência Eletrônica Disponível - TED. No mercado secundário, as **COTAS** serão sempre liquidadas via B3.

**Parágrafo Quinto.** Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar (i) o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, anexo ao boletim de subscrição de quotas, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos do **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*); (ii) o compromisso de investimento por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no

respectivo compromisso de investimento e neste **REGULAMENTO**, quando aplicável. Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

**Artigo 27.** Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

**Artigo 28.** Mediante prévia orientação do **GESTOR**, as **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de cotas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados das datas de **CHAMADAS DE CAPITAL** realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, observado o prazo máximo para a realização de chamadas de capital nos termos do compromisso de investimento.

**Parágrafo Primeiro.** O valor da **COTA** será calculado a partir do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do final do dia ("**COTA DE FECHAMENTO**").

**Parágrafo Segundo.** O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **PATRIMÔNIO MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de cotas não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento de distribuição aos potenciais investidores que o **DISTRIBUIDOR** tenha acessado durante o processo de distribuição.

**Parágrafo Terceiro.** Caso não sejam colocadas cotas suficientes para a constituição do **PATRIMÔNIO MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, e tal período não tenha sido prorrogado, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

- I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Art. 11 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**; e
- II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

#### **CAPÍTULO XIV**

#### **DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO**

**Artigo 29.** Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) em cotas do **FUNDO**, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de **COTISTAS** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em assembleia geral de **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, podendo os **COTISTAS** ou o **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado com base: (i) na média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; e / ou (iii) nas perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura do boletim de subscrição e do termo de adesão, será considerada manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Terceiro.** Será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de cotas no caso de emissão de novas **COTAS**, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data da deliberação de emissão de novas cotas, sendo certo que os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que deliberar sobre a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste parágrafo deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não superior a 10 (dez) **DIAS ÚTEIS** a ser previamente informado aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao **FUNDO**, nos termos do Capítulo XVII abaixo.

**Parágrafo Quarto.** A distribuição da emissão de novas **COTAS** será realizada por meio de oferta pública destinada exclusivamente ao **PUBLICO-ALVO** do **FUNDO**, nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM Nº 400** ou na **INSTRUÇÃO CVM Nº 476** de 16 de janeiro de 2009, conforme decidido pelo **ADMINISTRADOR**, bem como nos termos estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**.

**Artigo 30.** Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** mediante ato do **ADMINISTRADOR** será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão será definido conforme Parágrafo Terceiro acima.

(ii) Lote Adicional. Se assim aprovado pelo **ADMINISTRADOR** no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério do **ADMINISTRADOR**, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR**, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

(iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável, observado os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

(iv) Negociação das Cotas. As Cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

(v) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, observado o disposto no Capítulo XV, abaixo.

(vi) Custos da oferta. Os custos da oferta estão estimados em até 5% (cinco por cento) do montante total da oferta.

## **CAPÍTULO XV**

### **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 31.** O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do **FUNDO** nos

**ATIVOS-ALVO.**

**Artigo 32.** A **ASSEMBLEIA GERAL** poderá deliberar sobre a liquidação antecipada do **FUNDO**.

**Artigo 33.** Em caso de aprovação da liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas cotas em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

**Artigo 34.** Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

## **CAPÍTULO XVI DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 35.** O **FUNDO** distribuirá mensalmente, até o 10º (décimo) **DIA ÚTIL** após o encerramento do mês, aos **COTISTAS** que estiverem inscritos no registro de **COTISTAS** ou registrados na conta de depósito como **COTISTAS** no último **DIA ÚTIL** do respectivo mês encerrado, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados financeiros líquidos auferidos a cada semestre civil, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

**Parágrafo Único.** O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

## **CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 36.** O **ADMINISTRADOR** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) Valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
  - b) Valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento de obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados até a conclusão e entrega da construção, caso o **FUNDO** apresente empreendimentos imobiliários em sua carteira, nos termos deste **REGULAMENTO**.
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de **COTISTAS** ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
  - b) o relatório do **ADMINISTRADOR**, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo.
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras
  - b) o relatório do **ADMINISTRADOR**, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo; e
  - c) o parecer do auditor independente.
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

**Parágrafo Primeiro.** O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o **REGULAMENTO** do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo.** Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b" do inciso V do *caput* deste Artigo devem conter, no mínimo:



- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
  - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
  - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** médio semestral em cada exercício.

**Parágrafo Terceiro.** A divulgação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede.

**Parágrafo Quarto.** O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no

Parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo à entidade **ADMINISTRADOR** a do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

**Parágrafo Quinto.** As informações ou documentos referidos neste Artigo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 37.** O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos **COTISTAS** os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária;
- III. fatos relevantes; e
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária.

**Parágrafo Primeiro.** Considera-se relevante qualquer deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** ou do **ADMINISTRADOR**, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das **COTAS** ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as **COTAS**; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de **COTAS** ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo Segundo.** São exemplos de ato ou fato relevante:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou ao **COTISTA**;

- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do **FUNDO**;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do **FUNDO** destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do **FUNDO**;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do **FUNDO**;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do **FUNDO** destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do **GESTOR** ou **ADMINISTRADOR**;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de **COTAS** do **FUNDO**;
- XI. cancelamento da listagem do **FUNDO** ou exclusão de negociação de suas **COTAS**;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de **COTAS**; e
- XIII. novas emissão de **COTAS**.

**Parágrafo Terceiro.** Cumpre ao **ADMINISTRADOR** zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**Artigo 38.** A divulgação de informações referidas no Artigo anterior deve ser feita na página do

**ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

**Parágrafo Quinto.** As informações ou documentos referidos no Artigo anterior podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 39.** Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Artigo 40.** Compete privativamente à assembleia geral de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da Instrução CVM nº 472;
- III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a destituição ou substituição do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seu substituto;
- V. a emissão de novas cotas do **FUNDO**;
- VI. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VII. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**;

- VIII. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Art. 25 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472**;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XI. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

**Parágrafo Primeiro.** Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Parágrafo Segundo.** O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**Parágrafo Terceiro.** As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Quarto.** A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente

comunicada aos **COTISTAS**.

**Artigo 41.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Segundo.** A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo Terceiro.** A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Quarto.** A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**Parágrafo Quinto.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Sexto.** A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

**Parágrafo Sétimo.** Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3%

(três por cento) das **COTAS** emitidas ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Oitavo.** O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

**Parágrafo Nono.** O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo Dez.** A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

**Artigo 42.** O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as **COTAS** sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro.** Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo Segundo.** Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o *caput* incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Terceiro.** Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 43.** A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

**Artigo 44.** As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Primeiro.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VI, VII, IX e XI do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

**Parágrafo Segundo.** Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 45.** Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro.** Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA**



## **GERAL.**

**Artigo 46.** Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios), hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

**Artigo 47.** As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e art. 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Primeiro.** A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder a consulta ao **ADMINISTRADOR** no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de sua expedição.

**Parágrafo Segundo.** Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS**.

**Parágrafo Terceiro.** O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Artigo 48.** O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;  
e
- III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** É facultado a **COTISTAS** que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de **COTAS** emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de

procuração aos demais **COTISTAS**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo Terceiro.** Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo Quarto.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

**Parágrafo Quinto.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

**Artigo 49.** O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

- I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

**Parágrafo Segundo.** Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Artigo 50.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS**

**Artigo 51.** A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

**Parágrafo Segundo.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro.** A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

**Artigo 52.** Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, 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 de 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 Único.** Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao

**ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 53.** Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos REPRESENTANTES DE COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput*.

**Parágrafo Segundo.** Os REPRESENTANTES DE COTISTAS podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Terceiro.** Os pareceres e opiniões dos REPRESENTANTES DE COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da INSTRUÇÃO CVM 472.

**Artigo 54.** Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem comparecer às ASSEMBLEIAS GERAIS e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

**Parágrafo Único.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos REPRESENTANTES DE COTISTAS podem ser apresentados e lidos na ASSEMBLEIA GERAL, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 55.** Os REPRESENTANTES DE COTISTAS têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do art. 33 da INSTRUÇÃO CVM 472. devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos COTISTAS e transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de REPRESENTANTES DE COTISTAS.

**Parágrafo Único.** Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

**CAPÍTULO XX**  
**DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES**  
**CONTÁBEIS DO FUNDO**

**Artigo 56.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 57.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na **CVM**, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Único.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XXI DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 58.** Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- I. a taxa de administração prevista neste **REGULAMENTO**;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de cotas do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia geral, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do art. 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.



**Parágrafo Primeiro.** Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

**Parágrafo Segundo.** O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Terceiro.** As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de cotas do **FUNDO** serão pagas pelo **GESTOR** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de cotas do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na CVM; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório.

## **CAPÍTULO XXII**

### **DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

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

**Parágrafo Primeiro.** Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
- III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Segundo.** O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir cotas deste **FUNDO** no

mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

**Artigo 60.** Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Primeiro.** Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

**Parágrafo Segundo.** Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 51, acima; já quanto ao inciso III, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária no mercado de balcão organizado.

### **CAPÍTULO XXIII DO FORO**

**Artigo 61.** Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.