

REGULAMENTO DO
GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 27.771.586/0001-44

**REGULAMENTO DO GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 27.771.586/0001-44**

ÍNDICE

DO FUNDO	6
DO OBJETO	6
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	9
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	10
DOS RISCOS.....	12
DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA.....	12
DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	16
DAS COTAS DO FUNDO.....	16
DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO.....	17
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	18
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.....	18
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	19
DA TAXA DE INGRESSO	20
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	20
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR.....	21
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	23
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA	24
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA	25
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS.....	27
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	30
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	33
DOS ENCARGOS DO FUNDO	33
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	34

REGULAMENTO DO GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 27.771.586/0001-44

DO FUNDO

Artigo 1º – O GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, doravante denominado simplesmente como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo – O FUNDO é administrado pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, o qual, também, ficará responsável pelos serviços de Escrituração de Valores Mobiliários (“ADMINISTRADOR” e “ESCRITURADOR”) e cuja carteira de valores mobiliários será gerida pela **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Rua Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.157.028/0001-49 (“GESTOR”), que receberá diretamente do FUNDO uma parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR declara que é instituição financeira participante aderente ao Foreign Account Tax Compliance Act (“FATCA”) com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) 0W2JW5.99999.SL.076.

Artigo 2º – O FUNDO é destinado a pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, a partir do momento em que o FUNDO apresentar prospecto, nos termos da parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476. Até a apresentação do prospecto, o FUNDO será restrito a investidores profissionais e qualificados, nos termos da regulamentação aplicável. Os investidores que detiverem COTAS do FUNDO serão denominados, para os fins deste regulamento, como “COTISTAS”.

DO OBJETO

Artigo 3º – O objetivo do FUNDO é proporcionar aos COTISTAS rentabilidade por meio de investimentos nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

3.032.000 Quotas representativas do capital social da Hesa 55:

Denominação Social: Hesa 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (60,00%) e Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (20,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento comercial Helbor Offices Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 17 de dezembro de 2018.

450.000 Cotas representativas do capital social da Hesa 98:

Denominação Social: Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.619/0001-13.

Participação do Fundo: 25,00%.

Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (75,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Link Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 3 de janeiro de 2019.

246.450 Quotas representativas do capital social da Hesa 107:

Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10.

Participação do Fundo: 2,5%.

Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (70,00%) e RCFA Engenharia Ltda. – Em Recuperação Judicial (27,5%)..

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial com serviços Rio Stay Residence na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCERJA em 20 de dezembro de 2018.

753.621 Quotas representativas do capital da Rio II Park

Denominação social: Rio II Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46.

Participação do Fundo: 99,00%.

Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).

A SPE foi constituída para incorporação do empreendimento imobiliário denominado Rio Park II, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCEERJA em 6 de julho de 2018.

753.621 quotas representativas do capital social da Green 2000:

Denominação Social: Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 07.447.134/0001-02.

Participação do Fundo: 99,00%.

Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Green Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCERJA em 6 de julho de 2018.

4.189.992 Quotas representativas do capital social da Green 3000:

Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46.

Participação do Fundo: 80,00%

Demais Sócios: RCFA Engenharia Ltda. (20,00%)

A SPE foi constituída para a incorporação dos empreendimentos residenciais Green Park 3000, Green Park 4000 e Verano Residence Service, todos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos já estão prontos e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 31 de outubro de 2018, com registro na JUCERJA em 30 de janeiro de 2019.

3.668.771 Ações representativas do capital social da SPE PDG BH:

Denominação Social: PDG Bh Incorporações S.A.

CNPJ: 09.160.160/0001-72.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais Sócios: PDG Realty S.A. (80,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Santa Monica na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

4.930.660 Ações representativas do capital social da SPE PDG Nova Lima:

Denominação Social: PDG Nova Lima Incorporação S.A.

CNPJ: 09.159.431/0001-70.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais Sócios: PDG Realty S.A. (80,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lagoa dos Ingleses na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

Apartamento 902, do Bloco A1 do Edifício Praia de Icaraí, Empreendimento Parque das Águas

Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.

Matrícula: 48.700, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ

Apartamento 2106, do Bloco C2, do Edifício Praia de Icaraí, Empreendimento Parque das Águas

Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.

Matrícula: 49.756, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ

Adicionalmente, também considerado um Ativo Alvo a participação societária na sociedade Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Rio de Janeiro II – Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São José do Rio de Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, 2500, Higienópolis, cujo objeto social é o desenvolvimento de um empreendimento localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em imóvel registrado sob matrícula 285.932, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Parágrafo Primeiro – Os Ativos poderão estar onerados ou gravados em favor de terceiros. Não deverão, no entanto, pesar sobre os Imóveis quaisquer ações judiciais reais e pessoais reipersecutórias quando da sua aquisição pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO poderá, ainda, investir em Outros Ativos, conforme abaixo definido e no limite permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS pelo ADMINISTRADOR.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 4º – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO 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 exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;

- II. o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em COTAS do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas pelo FUNDO;
- III. o cotista pessoa física 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, ainda,
- IV. as COTAS serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro – Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º – Os recursos do FUNDO serão aplicados, observada a política de investimento definida neste Regulamento, visando proporcionar ao COTISTA rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento ao objetivo do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

- I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos nos Ativos Alvo mencionados no artigo 3º acima, com perspectivas de valorização e retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio do desenvolvimento e alienação dos Ativos Alvo;
- II. as aquisições de Ativos Alvo serão embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pela CONSULTORIA ESPECIALIZADA para o FUNDO para esta finalidade, cabendo ao ADMINISTRADOR a decisão de realizar os investimentos;
- III. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, de arrendamento ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente; e
- IV. as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em COTAS de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM (“Outros Ativos”).

Parágrafo Primeiro – O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por

deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR e pela CONSULTORIA ESPECIALIZADA.

Parágrafo Terceiro – A política de investimento do FUNDO está limitada, no aspecto geográfico, nas localidades em que os imóveis dos Ativos Alvo estão situados.

Artigo 6º – A carteira do FUNDO será composta pelos Ativos Alvo e pelos Outros Ativos, observadas as limitações da regulamentação aplicável e as condições abaixo.

Parágrafo Primeiro – Não será permitida a utilização de derivativos pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO poderá 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.

Parágrafo Terceiro – O 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 E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DE SUAS CONTRAPARTES.

Parágrafo Quarto – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos COTISTAS, com base na política de caixa mínimo estabelecida pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quinto – Os Ativos Alvo foram selecionados previamente, com base no plano de recuperação judicial do Grupo RCFA e analisados pelo ADMINISTRADOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de *Rating*.

Parágrafo Sexto – Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos COTISTAS.

DOS RISCOS

Artigo 7º – O investimento em COTAS deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos enumerados no Informe Anual, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472. Para evitar dúvidas, 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, do GESTOR e/ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, prevista neste Regulamento.

Parágrafo Único – Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, da CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR, o GESTOR e a CONSULTORIA ESPECIALIZADA serem responsabilizados 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. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e/ou à CONSULTORIA ESPECIALIZADA qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os COTISTAS em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 8º – O ADMINISTRADOR tem poderes para praticar em nome do FUNDO todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do FUNDO, incluindo aquisição, administração e alienação dos ATIVOS ALVO, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento. O GESTOR terá poderes expressos para (i) prospectar, analisar e selecionar os Outros Ativos da carteira de investimentos do FUNDO, observada a política de investimento e na legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o FUNDO; (ii) adquirir e/ou alienar ou, se assim exigido pela regulamentação, instruir a aquisição e/ou alienação dos Outros Ativos que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO; (iii) gerir a carteira mobiliária do FUNDO, composta por Outros Ativos, conforme o estabelecido na política de investimento do FUNDO, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento; e (iv) exercer o direito de voto em relação aos Outros Ativos nas matérias apresentadas para deliberação.

Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido que o GESTOR deste FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias

relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo – A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao COTISTA no momento de seu ingresso no FUNDO, quando da assinatura do boletim de subscrição, está divulgada no website do GESTOR na rede mundial de computadores (internet).

Parágrafo Terceiro - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR pelos COTISTAS do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo COTISTA no boletim de subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quarto – O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, e exigir que os demais prestadores de serviço do FUNDO também empreguem, no exercício de suas funções o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercado Financeiro e de Capitais (ANBIMA), neste Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento; (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS; e (iv) o GESTOR, CONSULTORIA ESPECIALIZADA e demais prestadores de serviço do FUNDO assumem, solidariamente com o ADMINISTRADOR, em relação ao disposto no artigo 11, da Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto – Os seguintes atos poderão ser praticados sem necessidade de aprovação específica dos COTISTAS:

- I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;
- II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer Ativo Alvo integrante do patrimônio do FUNDO;
- III. alugar ou arrendar os Ativos Alvo detidos pelo FUNDO; e
- IV. representar o FUNDO em assembleias ou reuniões relativas aos Ativos Alvo e aos Outros Ativos, bem como celebrar quaisquer documentos societários relativos aos Ativos Alvo.

Parágrafo Sétimo – O ADMINISTRADOR deverá celebrar os negócios jurídicos recomendados pelo GESTOR relacionado aos Outros Ativos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO relacionada a tais ativos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados a tais Outros Ativos.

Artigo 9º – Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR, poderá contratar, às expensas do FUNDO:

- I. empresa de consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos Alvo objeto do FUNDO;
- II. empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos de potenciais Ativos Alvo do FUNDO;
- III. empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- IV. empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- V. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos Alvo;
- VI. seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos Alvo;
- VII. serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos Alvo e/ou para proteger os interesses do FUNDO; e
- VIII. Instituição autorizada pela CVM para distribuir as COTAS do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. Com base no inciso I, o ADMINISTRADOR contratará a **DOMINUS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.**, com sede na Al. Oscar Niemeyer, 119, Sala: 01, Vila Da Serra, na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP 34000-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.667.752/0001-73, para prestação de serviços de consultoria de identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos Alvo objeto do FUNDO (“CONSULTORIA ESPECIALIZADA”), que receberá diretamente do FUNDO uma parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. Toda e qualquer transação, temporária ou definitiva, relacionada aos Ativos Alvo será precedida de análise e seleção pela CONSULTORIA ESPECIALIZADA, que efetuará recomendações ao ADMINISTRADOR. A CONSULTORIA ESPECIALIZADA exercerá suas funções de forma diligente e responsável, agindo sempre no melhor interesse do FUNDO e dos COTISTAS. O ADMINISTRADOR será responsável pela tomada de decisão relacionada à transação envolvendo um determinado Ativo Alvo.

Parágrafo Segundo. Com base no inciso III acima, o ADMINISTRADOR contratará, anualmente, às expensas do FUNDO, empresa de auditoria independente registrada na CVM, a qual receberá, a remuneração de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Parágrafo Terceiro. O FUNDO somente contratará a empresa de custódia de valores mobiliários caso

ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, nos termos do artigo 28, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, sendo que, no momento de sua constituição, o FUNDO estará dispensado da empresa de custódia de valores mobiliários.

Artigo 10 – É vedado ao ADMINISTRADOR e seus prestadores de serviços praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. vender à prestação as cotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;
- VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.
- IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior.
- X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO.
- XI. 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 a CONSULTORIA ESPECIALIZADA; entre o FUNDO e os 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.
- XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;
- XIV. 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
- XV. realizar operações com derivativos.

Parágrafo Primeiro – A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 11 – Ao término da subscrição de COTAS objeto da primeira emissão de COTAS do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

Artigo 12 – O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, e subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à remuneração dos prestadores de serviços do FUNDO.

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 13 – As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no artigo 12 deste Regulamento, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS, se houver, será comunicado aos COTISTAS no edital de convocação da Assembleia Geral, sendo certo que a suspensão citada acima não será operacionalizada na bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do FUNDO sejam eventualmente negociadas, cabendo ao ADMINISTRADOR tal controle. “Dia Útil” para fins deste regulamento significa Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Parágrafo Segundo – Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

Parágrafo Quarto – Depois de as COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento e superadas eventuais restrições regulatórias, as cotas emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão Organizado.

Parágrafo Quinto – As COTAS da 1ª Emissão estarão sujeitas às restrições de negociação da Instrução CVM

nº 476 durante 90 (noventa) dias a partir da data de subscrição ou aquisição pelos COTISTAS.

Parágrafo Sexto – As COTAS do FUNDO são destinadas ao público em geral.

Parágrafo Sétimo - É permitida a negociação das COTAS do FUNDO fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses:

- I. quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária; e
- II. quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das COTAS.

Parágrafo Oitavo – Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos Quarto a Sexto deste artigo, a efetiva transferência das COTAS estará sujeita a aprovação do ADMINISTRADOR ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das COTAS e averiguar se está de acordo com as normas de “Know Your Customer” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e pelo Banco Central do Brasil. O ADMINISTRADOR, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das COTAS para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que o ADMINISTRADOR ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o COTISTA possa sofrer. As operações realizadas e finalizadas por meio das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (incluindo, mas não se limitando, a bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do FUNDO sejam eventualmente negociadas) serão irrevogáveis e irretratáveis.

Parágrafo Nono – O titular de COTAS do FUNDO:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

Artigo 14 – A escrituração das COTAS será realizada pelo ADMINISTRADOR ou por instituição contratada pelo ADMINISTRADOR, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR.

Artigo 15 – As COTAS do FUNDO serão representadas por uma única classe.

DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 16 - Com vistas à constituição e desenvolvimento do FUNDO, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de COTAS (“1ª Emissão”) até 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) cotas (“COTAS”), com valor unitário de subscrição de R\$ 1,00 (um real) (“Preço de Emissão”), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A integralização das COTAS do FUNDO se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – Todas as COTAS emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476, e na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Segundo – As COTAS serão integralizadas mediante integralização dos Ativos Alvo, sendo que, em razão do FUNDO inicialmente ter como cotistas tão e somente investidores qualificados, foi dispensada a elaboração de laudos de avaliação que, porém, deverão ser preparados e aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas antes da transferência das cotas para terceiros que não sejam investidores qualificados.

Parágrafo Terceiro – Será admitida a subscrição parcial, respeitado o valor mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), nos termos do ato que aprovar a 1ª emissão.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 17 – Não existem amortizações programadas para as COTAS do FUNDO.

Artigo 18 – O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer disponibilidade de recursos não alocados em Ativos Alvo ou em Outros Ativos.

Artigo 19 – Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO será rateado entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 20 – As COTAS do FUNDO serão distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, nas condições deste Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição das COTAS o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e

integralização das COTAS.

Parágrafo Segundo – A oferta pública de distribuição de COTAS poderá ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 476 e/ou na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – As COTAS emitidas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem subscritas e integralizadas.

Parágrafo Quarto – Nos termos do artigo 55, da Instrução CVM nº 472, o FUNDO é dispensado de (i) elaboração de prospecto; e (ii) publicação de anúncio de início e encerramento de distribuição.

Artigo 21 – Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das COTAS do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único – Não há restrição à subscrição de COTAS por um mesmo investidor.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 22 – Com a realização Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM para este fim, quando aplicável, o FUNDO poderá realizar novas emissões de COTAS além da prevista neste artigo. A deliberação da emissão de novas COTAS deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS e a destinação dos recursos provenientes da integralização. Os COTISTAS do FUNDO, titulares de COTAS na data da publicação do anúncio de início da respectiva oferta, terão direito de preferência na subscrição das COTAS, que deverá ser exercido no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação do ADMINISTRADOR aos COTISTAS sobre a decisão de realizar a referida emissão. Na nova emissão, os COTISTAS poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – As COTAS objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das COTAS já existentes.

Parágrafo Segundo – Nas emissões de COTAS do FUNDO, caso o COTISTA deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal COTISTA:

I. ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento).

II. deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das COTAS por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Terceiro – Verificada a mora do COTISTA poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o COTISTA processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as COTAS não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das COTAS de COTISTA inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Quarto – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Quinto – Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de COTAS, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO.

DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 23 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das COTAS na distribuição primária das ofertas de COTAS do FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 24 – O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento, respeitada a discricionariedade do ADMINISTRADOR em manter disponibilidade de caixa mínimo no FUNDO. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros, dividendos e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Alvo e em Outros Ativos, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do

FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das COTAS, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de COTAS do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

Parágrafo Terceiro – Para arcar com as despesas extraordinárias do (s) imóvel (eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

Artigo 25 – 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.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 26 – Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

- a. não integram os ativos do ADMINISTRADOR;
- b. não respondem direta ou indiretamente por quaisquer obrigações 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;
- f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

- a. Os registros dos COTISTAS e de transferência de COTAS;
- b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
- c. A documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
- d. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- e. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratados.

III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

IV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos COTISTAS, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

V. administrar os recursos do FUNDO sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de COTAS que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, desde que ultrapassado o limite descrito no artigo 29, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 472. Caso não seja ultrapassado tal limite, o FUNDO estará dispensado da contratação de serviço de custódia;

VIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de COTAS, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO;

X. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XI. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XII. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os

serviços prestados pelo GESTOR, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XIV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 27 – O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na 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 – A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora 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>).

Artigo 28 – 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;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das

informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Primeiro – Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de COTISTAS 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 COTAS ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Segundo – Cumpre ao ADMINISTRADOR zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo Terceiro – A divulgação de informações do FUNDO 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 publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao 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>).

Artigo 29 – Para fins do disposto neste Regulamento, após 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 ou declaração de voto.

Artigo 30 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 31 – O FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR e, nos termos do artigo 47, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, ao GESTOR e ao CONSULTOR ESPECIALIZADO, uma taxa de administração equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV (“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”), conforme especificado nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 0,2% a.a. (dois décimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Parágrafo Segundo – O GESTOR receberá, pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 0,8% a.a. (oito décimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Parágrafo Terceiro – O CONSULTOR ESPECIALIZADO receberá, pelos serviços de consultoria especializada do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Parágrafo Quarto – Respeitados os valores mínimos descritos acima, caso o somatório das remunerações acima descritas destinadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao CONSULTOR ESPECIALIZADO, em qualquer momento, seja superior à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO obtida pela aplicação do percentual no patrimônio líquido do FUNDO, nenhum excesso ao valor mínimo será pago aos demais prestadores. Caso o somatório das remunerações acima descritas supera a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (mínima ou percentual, o que for maior), eventual excesso correrá às expensas do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quinto – A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

Parágrafo Sexto – Caso o FUNDO passe a integrar 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 emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, na forma prevista na Instrução CVM nº 472, a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO passará a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos previstos no Artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 32 – O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR fará jus às remunerações, apuradas *pro rata temporis* até a data em que deixar as funções exercidas. O GESTOR e o

CONSULTOR ESPECIALIZADO poderão ser destituídos pelo ADMINISTRADOR, nos termos do respectivo contrato firmado, sendo seus substitutos indicados pelo ADMINISTRADOR e aprovados pela Assembleia Geral.

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

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre 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, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de destituição pelo ADMINISTRADOR, renúncia ou de descredenciamento pela CVM do GESTOR ou do CONSULTOR ESPECIALIZADO, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o respectivo sucessor ou deliberar sobre a adaptação do Regulamento para excluir as funções de tal prestador de serviço, que deverá ter suas funções absorvidas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Terceiro – É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Quarto – No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472, 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 Quinto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro, inciso II, deste artigo.

Parágrafo Sexto – Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, 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 Sétimo – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

Parágrafo Oitavo – Nas hipóteses referidas neste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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.

Parágrafo Nono – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Dez – A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO. A Assembleia Geral que ocorrer após a destituição do CONSULTOR ESPECIALIZADO ou do GESTOR pelo ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, conforme indicação do ADMINISTRADOR, deliberar sobre a assunção das obrigações e responsabilidades pelo ADMINISTRADOR ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Artigo 33 – Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, 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 integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 34 – É de competência privativa da Assembleia Geral de COTISTAS do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do Regulamento, exceto nas hipóteses descritas no artigo 17-A, da Instrução CVM nº 472;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR;
- IV. emissão de novas COTAS;
- V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS do FUNDO, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 12, da Instrução CVM nº 472;
- IX. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o artigo 40 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FUNDO e/ou das COTAS;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;

- XII. alteração da taxa de administração; e
- XIII. aprovação do GESTOR ou do CONSULTOR ESPECIALIZADO indicados pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 35 – 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 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 dos COTISTAS, observados os requisitos estabelecidos neste regulamento.

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

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

Parágrafo Quarto – O percentual de que trata o Parágrafo Segundo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR do FUNDO 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. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sexto – 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 na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo – Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa

de solicitar inclusões na ordem do dia, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 35, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 36 – A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de COTISTAS, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro – A presença da totalidade dos COTISTAS supre a falta de convocação.

Parágrafo Segundo – Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 34 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 Quarto – Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS do FUNDO indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 37 – Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização da referida reunião.

Parágrafo Primeiro – A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos COTISTAS, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os COTISTAS deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472/08..

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o COTISTA para o qual for enviado o correio eletrônico.

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

Artigo 38 – No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Artigo 39 – Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

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

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR, da CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR, a CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou à CONSULTORIA ESPECIALIZADA, para prestação dos serviços referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, da CONSULTORIA ESPECIALIZADA de seus administradores e acionistas/sócios;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 – A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante 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 – O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

Artigo 41 - Somente pode exercer as funções de representante dos COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, no GESTOR, na CONSULTORIA ESPECIALIZADA ou no controlador do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou da CONSULTORIA ESPECIALIZADA, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador, gestor ou consultoria especializado 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 Primeiro – 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.

Parágrafo Segundo – Compete ao 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 – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, 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 de emissão do FUNDO por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Quarto – O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto – Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Sexto – O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Sétimo – Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo – O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono – O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 42 – O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 43 – As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

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

Artigo 44 – O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 – Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I. taxa de administração e taxa de performance, conforme previstas 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;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de 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 previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46 – Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

São Paulo, 02 de janeiro de 2020.

DocuSigned by:
Gustavo Friozi Tonetti
502D91736D3649D...

DocuSigned by:
Roberto Adib Jacob Junior
04880B660A6D4B5...

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador