

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

CNPJ/MF n.º 12.516.185/0001-70

### CAPÍTULO I

#### DO FUNDO

**Artigo 1.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE, designado neste regulamento como “**FUNDO**” é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, e em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário, e, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (o “**REGULAMENTO**”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** O FUNDO é administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n 13.486.793/0001-42 (o “**ADMINISTRADOR**”). O nome do diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR ([www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br)).

**Parágrafo Segundo** Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas e poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br).

**Parágrafo Terceiro** A gestão da carteira do FUNDO é exercida pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva n.º 153, 4.º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório no conforme Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011 (o “**GESTOR**”).

### CAPÍTULO II

#### DO PÚBLICO ALVO

**Artigo 2.** O FUNDO é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, que buscam investimentos no longo prazo, observados os fatores de risco inerentes ao FUNDO. É vedada a

subscrição e integralização de cotas do FUNDO por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PRAZO DE DURAÇÃO**

**Artigo 3.** O prazo de duração do FUNDO será indeterminado.

### **CAPÍTULO IV**

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

**Artigo 4.** O objetivo do FUNDO é o investimento, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, e em ativos financeiros de origem imobiliária, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“**Ativos-Alvo**”), ou de direitos a eles relativos:

- I. preponderantemente imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades (“**Imóveis-Alvo**”);
- II. cotas de outros fundos de investimentos imobiliário;
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”);
- IV. Letras de Crédito Imobiliário (“**LCI**”);
- V. Letras Hipotecárias (“**LH**”); e
- VI. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

**Parágrafo Primeiro** Além dos ativos financeiros acima mencionados, e observadas as limitações dispostas na legislação vigente, o FUNDO poderá adquirir outros ativos financeiros de origem mobiliária, bem como ativos financeiros de renda fixa não caracterizados como ativos imobiliários para fins de gestão do seu caixa excedente, a critério do GESTOR e sem a necessidade de aprovação prévia dos cotistas do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de

longo prazo nos Ativos-Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir rendimentos dos valores mobiliários que vier a adquirir;
- II. auferir ganho de capital nas negociações dos valores mobiliários que vier a adquirir;
- III. auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração dos Imóveis-Alvo ou do direito de superfície dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração da propriedade ou do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de Imóveis-Alvo ou direitos a eles relativos.

**Parágrafo Terceiro** Poderão constar do patrimônio do FUNDO:

- I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. lojas;
- III. salas comerciais;
- IV. terrenos;
- V. vagas de garagem;
- VI. direitos sobre imóveis;
- VII. letras hipotecárias (LH),
- VIII. letras de crédito imobiliário (LCI);
- IX. certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- X. cotas de fundo de investimento imobiliário;
- XI. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e
- XII. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

**Artigo 5.** Na aquisição dos Ativos-Alvo pelo FUNDO, o GESTOR desempenhará seu processo de análise de crédito, que se divide em 4 (quatro) etapas subsequentes, sendo o cumprimento de cada etapa pré-requisito para a realização da etapa posterior, quais sejam:

- I. diligência financeira sobre os Ativos-Alvo, seus respectivos emissores e devedores;
- II. avaliação dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, sob as perspectivas descritas nos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo Primeiro, abaixo;
- III. análise formal da validade e eficácia da documentação comprobatória que suporta cada um dos Ativos-Alvo; e
- IV. aquisição dos Ativos-Alvo.

**Parágrafo Primeiro.** As aquisições dos Ativos-Alvo pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios ("**Critérios de Elegibilidade**"), que serão verificados pelo GESTOR:

- I. os Imóveis-Alvo devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, devendo estar preferencialmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo FUNDO;
- II. os Imóveis-Alvo deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- III. os Imóveis-Alvo poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis-Alvo; e
- IV. o FUNDO poderá manter as locações existentes nos Ativos-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do FUNDO, e, em caso de vacância, poderá locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Desde que os requisitos do artigo 8º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, estejam cumpridos, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo FUNDO quando da transferência da posse dos Imóveis-Alvo ao FUNDO, nos termos deste Regulamento.
- V. os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de

condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a, sempre que aplicável, atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objeto do FUNDO, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas;

- VI. em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- VII. em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e
- VIII. as cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos perante a CVM, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas em vigor emanadas pela CVM.

**Parágrafo Segundo.** 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 DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA. O FUNDO NÃO TEM COMO OBJETIVO UMA RENTABILIDADE DETERMINADA.

**Parágrafo Terceiro.** A critério exclusivo do ADMINISTRADOR e do GESTOR, observada a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas do FUNDO, o FUNDO poderá adquirir Ativos-Alvo de contrapartes que sejam cotistas do FUNDO, outros fundos de investimento geridos pelo GESTOR ou por empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou administrados pelo ADMINISTRADOR, oriundos de sua carteira própria e/ou do patrimônio de empresas coligadas, inclusive podendo realizar a compra de ativos originados, distribuídos, ou de empresas que possuam relacionamento comercial ou creditício com sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas, ou de emissão de companhias abertas cujos administradores sejam ligados ao GESTOR, observados os limites dispostos neste Regulamento e desde que em bases comprovadamente equitativas.

**Parágrafo Quarto.** A critério exclusivo do ADMINISTRADOR e do GESTOR, observada a

aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas do FUNDO, o FUNDO poderá alienar Ativos-Alvo para contrapartes que sejam cotistas do FUNDO, outros fundos de investimento geridos pelo GESTOR ou por empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou administrados pelo ADMINISTRADOR, para a carteira própria do ADMINISTRADOR ou de empresas a ele ligadas, ou de emissão de companhias abertas cujos administradores sejam ligados ao GESTOR, desde que em bases comprovadamente equitativas.

**Parágrafo Quinto.** Os cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pelo ADMINISTRADOR na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do FUNDO para a aquisição dos Ativos-Alvo.

**Parágrafo Sexto.** O ADMINISTRADOR deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM n.º 472**”), ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em assembleia geral de cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

**Parágrafo Sétimo.** A aquisição e a alienação dos Ativos-Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento deverão ser previamente aprovadas pela assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo Oitavo.** O FUNDO poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Nono.** O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície dos Imóveis-Alvo integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Parágrafo Décimo.** 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 condôminos.

**Parágrafo Décimo Primeiro.** 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.

**Artigo 6.** Não obstante o disposto no Parágrafo 5º do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472, o FUNDO observará, na aquisição dos Ativos-Alvo de natureza financeira, os seguintes limites de concentração por emissor descritos na Instrução CVM n.º 409, quais sejam:

- I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for companhia aberta, sendo certo que, no caso dos Ativos-Alvo, a limitação de 10% (dez por cento) será considerada conforme o disposto no Parágrafo Segundo, abaixo;
- III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for um fundo de investimento;
- IV. até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

**Parágrafo Primeiro.** O FUNDO não observará, na aquisição dos Ativos-Alvo de natureza financeira, limites de concentração por modalidade de ativo, conforme disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472, exceto no que diz respeito à aquisição de Ativos-Alvo nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 5º deste Regulamento. A aquisição de tais Ativos-Alvo deverá observar, cumulativamente, o limite máximo de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Segundo.** Na verificação de enquadramento da carteira do FUNDO aos limites por emissor descritos no *caput* e em seus incisos, o ADMINISTRADOR utilizará, para os efeitos do disposto no *caput*, as seguintes definições:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa natural ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro detido pelo FUNDOS;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;

- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora; e
- V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

**Parágrafo Terceiro.** O FUNDO poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO, sendo que 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

**Parágrafo Quinto.** Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil 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.

**Parágrafo Sexto.** Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:

- I. em relação aos emissores dos ativos objeto:
  - a. quando alienados pelo fundo com compromisso de recompra; e
  - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o art. 1º, inciso V, do Regulamento anexo à Resolução n.º 3.339, de 2006, do

Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos Parágrafos Quarto e Quinto deste Artigo;

- II. em relação à contraparte do FUNDO, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**Parágrafo Sétimo.** Sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro acima, não se submeterão aos limites de que trata este Artigo as operações compromissadas:

- I. lastreadas em títulos públicos federais;
- II. de compra, pelo FUNDO, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e
- III. de vendas a termo, referidas no art. 1º, inciso V, do Regulamento anexo à Resolução n.º 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional.

**Parágrafo Oitavo.** Observada a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas do FUNDO, 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, observando-se, ainda, que é vedada a aquisição pelo FUNDO de ações de emissão do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Nono.** É vedado ao FUNDO, ao aplicar seus recursos:

- I. aplicar recursos no exterior;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- III. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472;
- IV. 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.

## **CAPÍTULO V**

### **DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 7.** As atividades de administração do FUNDO serão exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19 andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n 13.486.793/0001-42.

**Artigo 8.** Sem prejuízo das obrigações previstas na Instrução CVM n.º 472 e na regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR:

- I. manter atualizados e em perfeita ordem:
  - a. a documentação relativa às operações do FUNDO;
  - b. o registro dos Cotistas;
  - c. o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;
  - d. o livro de presença de Cotistas;
  - e. o registro de todos os fatos contábeis referentes ao FUNDO; e
  - f. os relatórios do auditor independente.
- 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 do FUNDO diretamente ou por meio de instituição contratada;
- IV. entregar, sempre que solicitado, ao Cotista, gratuitamente, exemplar do Regulamento do FUNDO, bem como cientificá-lo do nome do periódico utilizado para divulgação de informações, se houver, e da taxa de administração praticada;
- V. 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;
- VI. 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;

- VII. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o ADMINISTRADOR e o FUNDO;
- VIII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento e da assembleia geral de cotistas;
- IX. no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- X. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM n 472 e neste Regulamento;
- XI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- XII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e
- XV. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis-Alvo 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.
- XVI. prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:
- a. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários observado o parágrafo segundo do artigo 11;
  - b. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
  - c. escrituração de cotas, observado o parágrafo primeiro do artigo 22 abaixo;
  - d. custódia de ativos financeiros;
  - e. auditoria independente; e
  - f. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO observado o parágrafo terceiro do artigo 1 acima.
- XVII. sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados à prestação dos serviços indicados no item XVI acima.

**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 outorgará ao GESTOR, nos termos de contrato de gestão a ser celebrado entre o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, e o GESTOR (o “**Contrato de Gestão**”), e de eventuais instrumentos de mandato, todos os poderes necessários para a realização da gestão dos investimentos das carteiras do FUNDO, inclusive os poderes especiais necessários para, em nome e por conta do FUNDO, adquirir, regatar, alienar, ceder, endossar, transferir e onerar quaisquer ativos integrantes da carteira do FUNDO, bem como

prospectar, selecionar, negociar e firmar, em nome do FUNDO quaisquer documentos, acordos ou contratos necessários ao cumprimento dos seus objetivos, incluindo mas não se limitando a acordos de confidencialidade, memorandos de entendimentos, acordos de investimento, boletins de subscrição, acordos de acionistas, livros societários, atos e documentos necessários à representação do FUNDO em assembleias gerais ou especiais atinentes aos ativos que compõem a carteira do FUNDO, incluindo o de participar de assembleias e reuniões de credores em geral, assim como em qualquer reunião ou foros de discussão, em fundos de investimento imobiliário que o FUNDO detenha participação, inclusive assembleias gerais extraordinárias e de quórum qualificado, podendo assinar atas, livro, termos, declarações, receber e dar quitação e todos os demais documentos necessários para o bom e fiel cumprimento de suas obrigações como GESTOR, observado o Regulamento do FUNDO e a legislação vigente, bem como a necessidade de informar, imediatamente, o administrador dos atos praticados em nome do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro.** O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão observar o disposto na Lei n.º 9.613/1998, na Instrução SPC n.º 26, de 01 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 n.º 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 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;
- 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 n.º 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR;
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 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. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Quinto.** Excetuam-se do disposto no Inciso IV do parágrafo anterior a utilização de títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do BACEN e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da carteira do FUNDO, para cobertura de margem de garantia de operações com derivativos, desde que observados os limites dispostos no presente Regulamento.

**Parágrafo Sexto.** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei n.º 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos Imóveis-Alvo 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 de cotistas.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA GESTÃO DO FUNDO**

**Artigo 9.** O GESTOR será responsável pela gestão da carteira do FUNDO e participará da análise e seleção dos Ativos-Alvo, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstas neste Regulamento.

**Artigo 10.** Para o fiel cumprimento de gestão do FUNDO, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o GESTOR será constituído, nos termos do Contrato de Gestão, como procurador para, em nome do FUNDO, celebrar acordo ou contrato relativo à gestão da carteira do FUNDO, incluindo os documentos necessários à negociação, subscrição, integralização ou aquisição de ativos financeiros

para composição da carteira do FUNDO, e com poderes para comparecer e votar em assembleia de cotistas e reuniões de credores, a fim de fazer cumprir os seus objetivos, empregando, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios, observadas:

- I. as limitações deste Regulamento;
- II. o que for decidido nas Assembleias Gerais; e
- III. a legislação em vigor.

**Parágrafo Único.** O GESTOR será constituído como procurador para, em nome do FUNDO, providenciar, diretamente ou através de terceiros, a cobrança judicial e extrajudicial de Ativos-Alvo inadimplidos.

**Artigo 11.** Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é responsabilidade do GESTOR:

- I. proceder à análise e seleção dos Ativos-Alvo adquiridos pelo FUNDO;
- II. verificar o atendimento dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo FUNDO aos Critérios de Elegibilidade;
- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- IV. sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO ou qualquer outra que julgue necessária;
- V. propor a convocação de assembleia geral de cotistas;
- VI. participar e votar em assembleias e reuniões de credores em geral, assim como em qualquer reunião ou foros de discussão, representando o FUNDO, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos ativos do FUNDO, de acordo com os melhores interesses do FUNDO; e
- VII. coordenar a cobrança judicial e extrajudicial dos Ativos-Alvo inadimplidos por si ou através de terceiros contratados pelo GESTOR em nome do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro.** Fica estabelecido que o GESTOR do FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que 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. Referida Política de Exercício de Direito de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e está divulgada no sítio do GESTOR na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vincipartners.com>).

**Parágrafo Segundo.** O GESTOR providenciará 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, diretamente ou através da contratação de prestadores de serviços externos, nos termos do Parágrafo Terceiro, abaixo.

**Parágrafo Terceiro.** O GESTOR poderá recomendar ao ADMINISTRADOR a contratação, pelo FUNDO, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços auxiliares às atividades de gestão, às expensas do FUNDO nos termos deste Regulamento e do Inciso II do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 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. consultoria ou gestão especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrarem a carteira do FUNDO, bem como gerenciamento das locações ou do arrendamento dos Ativos-Alvo; e
- V. empresa especializada em 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 para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos Imóveis-Alvo, sendo que neste caso a empresa contratada será, preferencialmente, aquela que eventualmente tenha sido contratada pelos demais condôminos dos Imóveis-Alvo investidos pelo FUNDO para exercer tais atividades.

**Parágrafo Quarto.** O pagamento dos prestadores de serviço descritos no Parágrafo Terceiro, acima, será realizado pelo FUNDO em até 10 (dez) dias após a apresentação da respectiva nota

fiscal, e mediante a aprovação de referido pagamento pelo ADMINISTRADOR, sendo certo que despesas com tais prestadores de serviço serão limitadas a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ao ano.

## CAPÍTULO VII

### CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E DISTRIBUIÇÃO

**Artigo 12.** O ADMINISTRADOR deverá, a partir do momento em que se verifique que valores mobiliários (exceto por cotas de fundos de investimento) passaram a representar parcela equivalente a 5% do patrimônio do FUNDO, independentemente de decisão de assembleia geral de cotistas, firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do FUNDO, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM (“Custodiante”).

**Artigo 13.** A distribuição das cotas do FUNDO será realizada em regime de melhores esforços pelo ADMINISTRADOR. A remuneração pela distribuição das cotas do FUNDO integra o valor pago a título de Taxa de Administração.

## CAPÍTULO VIII

### DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO

**Artigo 14.** O ADMINISTRADOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral de cotistas.

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

- I. convocar imediatamente a assembleia geral de cotistas para eleger seu substituto 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 eventuais Imóveis-Alvo 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, devidamente aprovada pela CVM 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 o 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 Banco Central do Brasil, convocar a assembleia geral de cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

**Parágrafo Quarto.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à 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 de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sexto.** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil 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 de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 15.** 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 Imóveis-Alvo e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 16.** Pelos serviços de administração do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, já incluídos nessa taxa quaisquer valores atribuíveis à remuneração pela gestão da carteira do FUNDO que sejam devidos ao GESTOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com acréscimo adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais além de despesas extraordinárias sendo certo que (i) o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00

(quinze mil reais) será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) e (ii) o valor adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da FIPE) (a “Taxa de Administração”).

**Parágrafo Primeiro.** A Taxa de Administração será calculada e apropriada por dia útil, com base no percentual referido no caput acima sobre o valor diário do patrimônio líquido do FUNDO do dia anterior, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, para o ADMINISTRADOR.

**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 e observado o parágrafo abaixo e o parágrafo quarto do artigo 11 deste Regulamento.

**Artigo 17.** Sem prejuízo do percentual indicado no caput, referente à Taxa de Administração, inclusive pela atividade de gestão do FUNDO, para os fins do inciso XIV do artigo 15 da Instrução CVM 472, o valor da remuneração global, anual, a ser paga pelo ADMINISTRADOR, às expensas do FUNDO, para os prestadores de serviços do FUNDO pelas atividades de auditoria independente, escrituração e custódia das cotas do FUNDO será de até 1% (um por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

**Artigo 18.** O FUNDO não possui taxas de desempenho (performance), ingresso e saída.

## **CAPÍTULO X**

### **DOS FATORES DE RISCOS**

**Artigo 19.** O investimento em cotas do FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em 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. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos, detalhadamente, nos fatores de risco abaixo e dos fatores de riscos do(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) de cotas do Fundo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

**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 Banco Central do Brasil 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 Banco Central 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 Banco Central do Brasil 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 consequências, 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. O FUNDO estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados.
- Risco relativo às novas emissões de cotas: Para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO, os cotistas deverão acompanhar as novas emissões de cotas do FUNDO que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no FUNDO. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas ensejará a diluição de sua participação no FUNDO.
- Risco relativo à diluição do valor patrimonial das Cotas do Fundo: O valor patrimonial das Cotas é o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente. O único cotista do Fundo, nos termos da ata de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2013 e registrada em 12 de dezembro de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, aprovou o desdobramento da única cota do Fundo, à razão de 1/200.000, de forma que a única cota do Fundo passasse a corresponder a 200.000 (duzentas mil) cotas e, conseqüentemente, o valor base da cota do lote único e indivisível fosse alterado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para R\$ 1,00 (um real). Assim, o valor somatório base das Cotas foi mantido, mas o número de Cotas foi alterado de 1 (uma) Cota para 200.000 (duzentas mil) Cotas. Além disso, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1,00 cada Cota, o valor final das Cotas do Fundo será diluído de acordo com o valor patrimonial das Cotas da 1ª Emissão, conforme o percentual de diluição aproximado previsto na seção “Valor Atual da Cota” constante no capítulo 4. “Características do Fundo” do Prospecto da 2ª Emissão. Estes fatos terão impacto financeiro negativo aos Investidores imediatamente após a realização da presente Oferta e, por esta razão, os Investidores deverão ter cautela na análise das informações apresentadas.
- Restrição para amortização e resgate das cotas e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído sob a forma 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:

- Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de Imóveis-Alvo. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas no futuro, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do FUNDO. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das cotas.
- Riscos de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO. O valor dos Imóveis-Alvo que integram a carteira do FUNDO pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos Imóveis, os ganhos decorrentes de eventual alienação dos Imóveis pertencentes ao FUNDO, de suas receitas de aluguel, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, como os recursos do FUNDO destinam-se à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do FUNDO é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis-Alvo de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as cotas do FUNDO.
- Riscos de não renovação dos contratos de locação. As estimativas de receitas para as operações do FUNDO são feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra ou ocorra em valores inferiores aos estimados, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, provocando impacto adverso nos resultados do FUNDO. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o FUNDO poderá ter dificuldades para alugar o Imóvel nas mesmas condições ou

em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do FUNDO poderão ser adversamente afetados.

- Risco de aquisições de novos Imóveis-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos Imóveis-Alvo. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis-Alvo adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo FUNDO ou por prestadores de serviço do FUNDO, nos Imóveis-Alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o FUNDO possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel-Alvo. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis-Alvo que podem recair sobre os próprios Imóveis-Alvo, ou ainda pendências de regularidade dos Imóveis-Alvo que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao FUNDO, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo FUNDO; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis-Alvo pelo FUNDO, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo FUNDO e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Ademais, mesmo que inexistam contingências, é possível que o FUNDO seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.
- Riscos relativos às receitas mais relevantes. Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FUNDO são: (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o FUNDO. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do FUNDO até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o FUNDO poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; (ii) quanto à reciclagem eficiente da carteira do FUNDO: Existe o risco de que o FUNDO não efetue uma reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o FUNDO não consiga vender por valores razoáveis os Imóveis-Alvo que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos Imóveis-Alvo que

propiciem valores adequados; (iii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o FUNDO e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o FUNDO; (iv) quanto à renovação compulsória dos contratos de locação: Importante destacar que, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja do interesse do FUNDO a renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória; (v) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: O fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o FUNDO poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e (vi) quanto à rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização: Existe a possibilidade de inadimplemento por parte do locatário, nos casos de rescisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. As receitas provenientes do aluguel desses Imóveis-Alvo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do FUNDO.

- Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis-Alvo ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis-Alvo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis-Alvo e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis-Alvo. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo FUNDO e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na sua situação financeira e/ou rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Adicionalmente, a reforma de empreendimentos previamente

existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis-Alvo do FUNDO poderão impactar adversamente sua capacidade de locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na rentabilidade do FUNDO e, conseqüentemente, no valor de mercado de suas cotas.

- Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais. Os proprietários e locatários de Imóveis-Alvo estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo, fazer com que o FUNDO incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do FUNDO e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções cíveis e criminais ao FUNDO e ao ADMINISTRADOR. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO, na qualidade de locador dos Imóveis-Alvo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel-Alvo pelo FUNDO e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel-Alvo foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do FUNDO e dos cotistas.
- Condições adversas no mercado da área de influência dos Imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FUNDO em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais de Imóveis-Alvo, e por conseqüência o resultado do FUNDO. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO:

- quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
  - depreciação substancial de alguns dos Imóveis-Alvo do FUNDO;
  - percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel-Alvo se localiza;
  - mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis-Alvo;
  - alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
  - concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis-Alvo estão localizados.
- Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis-Alvo e de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo FUNDO. Nos termos dos contratos de locação, os locatários devem contratar seguros para os Imóveis-Alvo. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis-Alvo de perdas relevantes. Existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O FUNDO poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis-Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o FUNDO.
  - Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis-Alvo da carteira do FUNDO, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o FUNDO e afetar adversamente o valor das cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao

valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos Imóveis-Alvo, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis-Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do FUNDO. Outras restrições aos Imóveis-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

- Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis-Alvo. Na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, o FUNDO está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das cotas. O FUNDO também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.
- Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis-Alvo. O Fundo adquiriu uma fração do Imóvel objeto da matrícula n.º 97.093 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ que possui um empreendimento comercial em fase de construção, sendo que, neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do referido imóvel, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do imóvel. O construtor do referido empreendimento comercial pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do referido empreendimento comercial. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e conseqüentemente aos seus cotistas.
- Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais. Na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo e no âmbito de suas atividades, o FUNDO poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o FUNDO obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o FUNDO terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o FUNDO seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato

de que alguns dos Imóveis-Alvo são abertos ao público e possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do FUNDO ou do controle do respectivo locatário, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o FUNDO seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

- Risco de concentração da carteira do FUNDO: O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos-Alvo, que integrarão o patrimônio. Não obstante a possibilidade de aquisição de ativos de renda fixa pelo FUNDO e a possibilidade de futuramente serem aprovados novos investimentos em assembleia geral de cotistas, o FUNDO pode vir a adquirir apenas um único Imóvel, o que geraria uma concentração da carteira do FUNDO, expondo-o a riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito do locatário, desvalorização, etc). Desta forma, em decorrência de uma possível dificuldade de encontrar um novo locador para o Imóvel, na hipótese de vir a ocorrer a rescisão do respectivo contrato de locação, as expectativas de rendimentos dos Cotistas do FUNDO podem vir a ser frustradas. Adicionalmente, mesmo que a rescisão seja motivada por violação ou descumprimento das cláusulas pela locatária, o valor da multa estipulada poderá não vir a ser suficiente para manter o padrão de remuneração do FUNDO.
- 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 Fundo Garantidor de Créditos – FGC 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. 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 Banco Central do Brasil 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, 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.

- 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 Bolsa de Mercadorias e Futuros 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 concentração de titularidade de cotas do FUNDO. Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma emissão ou mesmo a totalidade das cotas do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente

concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

- Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário seja isenta de tributação, desde que os fundos de investimento imobiliário (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. Portanto, caso o número de Cotistas do Fundo, ao longo do seu funcionamento, seja inferior a 50 cotistas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo não serão isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, conforme disposto acima. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do FUNDO. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO e/ou seus cotistas a recolhimentos adicionais.
- 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. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção

do número de cotas detidas.

- 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 ou resgate das cotas, 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. O FUNDO não tem como objetivo uma rentabilidade determinada.
- Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Ativos-Alvo 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 CRI. Dentre os Ativos-Alvo objeto da política de investimento do FUNDO, encontra-se a possibilidade de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRI”, ou “CRIs”). Tais CRIs poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRIs 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.
- Liquidez Reduzida das cotas do FUNDO. A ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de cotas envolvendo fundos de investimento fechados, indica que não poderá não haver liquidez na negociação das cotas do FUNDO. 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.

- Risco de Governança. Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR; e (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos cotistas do FUNDO ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir cotas do FUNDO.
- Risco relativo às novas emissões. 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.
- Outros riscos: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao FUNDO, os quais poderão causar prejuízos para o FUNDO e para os cotistas.

**Parágrafo Quarto** Sem prejuízo dos riscos acima mencionados, poderão 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 ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR ou o 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 DO FUNDO

**Artigo 20.** Ao final da subscrição da cota objeto da primeira emissão de cotas do FUNDO, o patrimônio líquido do FUNDO será o resultado da integralização da cota subscrita, das reaplicações do capital disponível do FUNDO e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.

**Artigo 21.** O patrimônio líquido do FUNDO será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado 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. Para o cálculo do patrimônio líquido do FUNDO, não serão considerados como dias úteis (i) sábados e domingos, e (ii) feriados de âmbito nacional.

## **CAPÍTULO XII**

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

**Artigo 22.** As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no Artigo 20 deste Regulamento, e serão nominativas e escriturais.

**Parágrafo Primeiro.** A escrituração das cotas do FUNDO é atualmente realizada pelo ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 ou a instituição financeira devidamente habilitada a prestar tais serviços que vier a substituir o atual escriturador das cotas 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 irão negociar suas cotas no mercado secundário, desde que exclusivamente em mercado de balcão organizado. Nesta seara, as cotas do FUNDO serão registradas, custodiadas e admitidas à negociação no Módulo SF (Módulo de Fundos) operacionalizado e administrado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”) e/ou na BM&FBovespa. Salvo em caso de manifestação contrária prévia do GESTOR, não haverá direito de preferência entre os cotistas do FUNDO na negociação de cotas aqui estabelecida.

**Parágrafo Terceiro.** A cessão e transferência de cotas poderá ser suspensa pelo ADMINISTRADOR em até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de assembleia geral de cotistas do FUNDO, a fim de facilitar o controle de cotistas votantes na respectiva assembleia geral, sendo certo que o prazo de suspensão da cessão e transferência de cotas, se aplicável, será comunicada aos cotistas do FUNDO no edital de convocação da respectiva assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo Quarto.** 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 Quinto.** 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 20, acima, pelo número de cotas emitidas.

**Parágrafo Sexto.** O titular de cotas do FUNDO (i) não poderá exercer quaisquer direitos reais sobre os Imóveis-Alvo e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e aos Imóveis-Alvo e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

**Parágrafo Oitavo.** Apenas durante a distribuição primária de cotas do FUNDO, e após o efetivo registro de oferta pública perante a CVM, será permitida a aquisição de cotas do FUNDO fora do mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Nono.** A efetivação de quaisquer negociações de cotas do FUNDO estará sujeita à verificação, pelo GESTOR, do cumprimento pelos novos cotistas de requisitos de *Suitability*, *Know Your Customer* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelo próprio GESTOR. 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.

**Parágrafo Décimo.** Nos termos da legislação aplicável, o titular de cotas do FUNDO não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo ou sobre quaisquer outros ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive sobre Imóveis-Alvo e direitos sobre Imóveis-Alvo que o FUNDO eventualmente venha a ter na carteira. Adicionalmente, o titular de cotas do FUNDO não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Artigo 23.** Observado o disposto no Artigo 22, acima, as cotas emitidas pelo FUNDO poderão ser transferidas, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, com firma reconhecida, e registrado em cartório de títulos e documentos, observado disposto abaixo, sendo que as cotas do FUNDO somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas. O termo de cessão, devidamente registrado, deverá ser encaminhado pelo cessionário ao GESTOR. O GESTOR atestará o recebimento do termo de cessão, e então será procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros do FUNDO, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pelo GESTOR.

**Parágrafo Primeiro.** Previamente à realização de qualquer cessão de cotas do FUNDO, o cotista que pretender ceder suas cotas (“**Potencial Cedente**”) deverá enviar para o GESTOR cópia dos seguintes documentos e informações do potencial cessionário (“**Potencial Cessionário**”):

- (a) cédula de identidade;
- (b) CPF;
- (c) declaração firmada pelo Potencial Cessionário de ciência e anuência ao procedimento previsto nesta Cláusula, com autorização expressa de disponibilização de seus dados ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR.

**Parágrafo Segundo.** O GESTOR informará ao ADMINISTRADOR sobre a intenção de transferência de cotas do FUNDO por parte de qualquer cotista, disponibilizando a documentação recebida nos termos no Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Terceiro.** O GESTOR poderá vedar a transferência de cotas do FUNDO de qualquer cotista prevista nos termos do Parágrafo Primeiro acima caso não sejam cumpridas as formalidades previstas em lei.

**Parágrafo Quarto.** O novo cotista, seja o Potencial Cessionário, o GESTOR ou, ainda, qualquer parte vinculada à Gestora, deverá aderir aos termos e condições deste Regulamento, por meio da assinatura e entrega ao GESTOR do termo de adesão ao FUNDO.

**Parágrafo Quinto.** Todo e qualquer cotista, ao ingressar no FUNDO, atestará o conhecimento e concordância com este Artigo, declarando ainda ter ciência de que este artigo é soberano em relação a todos os demais e que levou em conta esta questão ao tomar a decisão de investir no FUNDO.

**Parágrafo Sexto.** Em qualquer hipótese de cessão de cotas do FUNDO, essas somente poderão ser transferidas a cotistas ou a terceiros desde que a transferência seja previamente aprovada pelo GESTOR, com base nas restrições legais e regulamentares, assim como em processo próprio de verificação da adequação de perfil de risco e investimento e de *know your client* (conheça seu cliente) dos potenciais novos cotistas.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 24.** A primeira emissão de cotas do FUNDO (“**Primeira Emissão**”) será de uma única cota, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) (“**Preço da Primeira Emissão**”).

**Parágrafo Primeiro.** O FUNDO entrará em funcionamento após a subscrição da cota da Primeira Emissão, desde que preenchidos os termos do artigo 5º da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Segundo.** A cota da Primeira Emissão será objeto de oferta pública de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de

2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), observado o disposto em seu Artigo 5º, II.

**Artigo 25.** A cota da Primeira Emissão será integralizada em moeda corrente nacional na forma e prazo estabelecidos no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento, conforme aplicável, mediante chamada de capital realizada pelo ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Primeiro.** Caso não seja distribuída a cota da Primeira Emissão durante o período de distribuição, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente, proceder à liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Segundo.** No ato de subscrição da cota do FUNDO, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição de cota do FUNDO, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização da cota. Ademais, o subscritor deverá assinar termo de adesão ao Regulamento do FUNDO e de ciência das características e riscos do FUNDO.

**Artigo 26.** As importâncias recebidas na integralização da cota do FUNDO durante o processo de distribuição deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 27.** As ofertas públicas de cotas do FUNDO serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

**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.** Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do FUNDO sendo que, conforme o caso, poderá ser aceita a realização de reserva antecipada por meio de formulário específico, nos termos do respectivo prospecto de distribuição pública das cotas do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro.** De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo máximo para a subscrição de cotas do FUNDO é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição.

**Parágrafo Quarto.** Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estará disponível

ao investidor o exemplar deste Regulamento e do prospecto de lançamento de cotas do FUNDO, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO, e
- II. dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, a este Regulamento e no prospecto de lançamento de cotas do FUNDO.

**Parágrafo Quinto.** O FUNDO poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM 400 e na Instrução da CVM n.º 476, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõem sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

**Parágrafo Sexto.** O Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo 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, conforme previsto no artigo 33 do Regulamento do Fundo.

**Parágrafo Sétimo.** Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de cotas do FUNDO por qualquer investidor, exceto se referida subscrição ou aquisição no mercado secundário resultar em alteração do tratamento tributário da carteira do FUNDO, hipótese em que o ADMINISTRADOR poderá recusar a subscrição ou reprovar a negociação, sendo que:

- I a propriedade de cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo FUNDO, conforme disposto na legislação tributária em vigor;
- II propriedade de cotas em percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o FUNDO decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação

aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor; e

- III caso o FUNDO tenha menos de 50 (cinquenta) cotistas, os cotistas não se beneficiarão da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo FUNDO, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**Parágrafo Oitavo.** O ADMINISTRADOR não será responsável pelos impactos mencionados nos incisos I, II e III do Parágrafo Sétimo deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO. Caso o tratamento tributário do FUNDO sofra alterações, o ADMINISTRADOR enviará comunicação aos cotistas informando sobre referidas, sem prejuízo da verificação, junto ao GESTOR, de necessidade da convocação de assembleia geral de cotistas.

## **CAPÍTULO XV**

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

**Artigo 28.** Após a Primeira Emissão e o início do funcionamento do FUNDO, e sem que seja necessária a alteração deste Regulamento, o FUNDO poderá, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral, e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) em cotas do FUNDO. 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.

**Parágrafo Primeiro.** 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 Segundo.** Será assegurado aos cotistas do FUNDO o direito de preferência na subscrição de cotas objeto de emissões de séries futuras de cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data do início da distribuição de novas cotas. Para tanto, quando da emissão de novas cotas do FUNDO dentro do limite estabelecido no *caput* do Artigo 24, o ADMINISTRADOR informará, através de correspondência nos termos deste Regulamento, os cotistas do FUNDO sobre o deferimento do registro da oferta de tais novas cotas, para que estes, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento de tal correspondência, possam comunicar o ADMINISTRADOR por carta registrada com aviso de recebimento sobre o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos cotistas do FUNDO por carta registrada com aviso de recebimento no prazo estabelecido será considerada renúncia ao direito de preferência previsto neste parágrafo.

**Parágrafo Terceiro.** Em nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência

entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas.

**Parágrafo Quarto.** A distribuição das cotas objeto de novas emissões do FUNDO será realizada através de oferta pública, nos termos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400 e/ou na Instrução CVM n.º 476 e na Instrução CVM n.º 472, sendo certo que, para o caso de emissões realizadas com base na Instrução CVM n.º 476 deverá ser observado o disposto nos artigos 3º e 4º da referida instrução.

**Artigo 29.** O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o 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 (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

**Parágrafo Primeiro** - As cotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, admitindo-se, entretanto, prazos diferentes para as respectivas séries.

**Parágrafo Segundo.** A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, artigos 89, 98, § 2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; sendo certo que toda integralização de cotas em bens e direitos deverá ser previamente submetida à aprovação pelo GESTOR.

**Parágrafo Terceiro.** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo Quarto.** O ADMINISTRADOR deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

**Parágrafo Quinto.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

**Parágrafo Sexto** É admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da assembleia geral de cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos

para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

**Parágrafo Sétimo.** A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o ADMINISTRADOR do FUNDO fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

## CAPÍTULO XVI

### DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Artigo 30.** Não há previsão de programa de amortizações das cotas do FUNDO, as quais serão resgatadas no vencimento do prazo de sua respectiva série ou no término do prazo do FUNDO.

**Artigo 31.** A liquidação do FUNDO se dará nos termos da Instrução CVM n.º 472.

**Artigo 32.** A assembleia geral de cotistas poderá deliberar sobre a liquidação antecipada do FUNDO. Neste caso, 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.

**Parágrafo Único.** Os valores calculados nos termos do *caput* serão pagos aos cotistas em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

## CAPÍTULO XVII

### DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 33.** O FUNDO distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO 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. O resultado auferido será distribuído aos cotistas constantes do registro de cotistas do FUNDO nas datas de encerramento dos respectivos balancetes e balanços, e será pago até o 7º (sétimo) dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração de resultados. Em caso de recursos disponíveis em caixa e a critério do GESTOR, o FUNDO poderá antecipar, no mínimo mensalmente, resultados a serem pagos pelo FUNDO. Nestes casos, os resultados auferidos serão distribuídos aos cotistas constantes do registro de cotistas do FUNDO na data de encerramento do respectivo mês/período

de apuração de resultados e serão pagos em até 7 dias úteis após tal data de encerramento. O saldo remanescente de resultados distribuídos e não pagos será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo e dos outros ativos, deduzidas as despesas do FUNDO como os encargos previstos no presente Regulamento e tributos eventualmente devidos e a Reserva de Caixa.

**Parágrafo Segundo.** O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, constituir reserva de caixa para fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias do FUNDO, inclusive eventuais contingências e custos de manutenção/revitalização do(s) Ativos-Alvo, em valor equivalente a até 3 (três) parcelas mensais recebidas pelo Fundo em decorrência do pagamento pelo(s) respectivo(s) locatário(s) do aluguel dos Imóveis-Alvo do Fundo (a “**Reserva de Caixa**”).

**Parágrafo Terceiro** 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 XVIII

### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 34.** 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, 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. o balancete semestral;
  - b. o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo;  
e
- 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.
- VII. divulgar, mensalmente, no periódico utilizado para divulgações do FUNDO, além de manter disponíveis em sua sede e agências e nas instituições que coloquem cotas desse, o valor do patrimônio líquido do FUNDO, o valor da cota, as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil a que se referirem, sendo certo que a divulgação das informações prevista neste inciso pode ser providenciada por meio de entidades de classe de instituições do Sistema Financeiro Nacional, desde que realizada em periódico de ampla veiculação, devidamente indicado no boletim de subscrição de cotas do FUNDO, observada a responsabilidade do ADMINISTRADOR pela regularidade na prestação destas informações.

**Parágrafo Primeiro** O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br) o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo** Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV acima e alínea "b" do inciso V acima 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 publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br) e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo Quarto** - 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 35.** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- I. edital de convocação 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. anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas; e
- IV. fatos relevantes.

**Parágrafo Primeiro** - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br) 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>).

**Artigo 36.** O ADMINISTRADOR deverá enviar a cada cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

**Artigo 37.** 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 XIX**

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

**Artigo 38.** 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;

- III. a destituição ou substituição do ADMINISTRADOR, ou do custodiante 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 liquidação do FUNDO;
- VIII. a eleição e destituição de representante dos cotistas, conforme disposto no Artigo 25 da Instrução CVM n.º 472;
- IX. o aumento da taxa de administração do FUNDO, bem como dos encargos previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472;
- XIV. alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XV. análise de situações com potencial conflito de interesses, conforme o disposto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472; e
- XVI. apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

**Parágrafo Único** Todos os atos e deliberações que dependem de prévia anuência dos cotistas foram enumerados neste artigo. Os demais atos e deliberações que não foram enumerados ficam a cargo do ADMINISTRADOR, independentemente de prévia autorização por parte dos cotistas, salvo disposição em contrário prevista na legislação aplicável.

**Artigo 39.** A assembleia geral será convocada pelo ADMINISTRADOR por meio de anúncio no periódico utilizado para divulgações relativas ao FUNDO, por correspondência encaminhada aos condôminos ou por correio eletrônico com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência de sua realização, na qual deve constar dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

**Parágrafo Único** A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

**Artigo 40.** A assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Único** Dependem de aprovação de cotistas que representem, no mínimo, metade das cotas emitidas pelo Fundo, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, VI, XV e XVI do artigo 38 acima.

**Artigo 41.** 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 de reunião do condômino.

**Parágrafo Primeiro** A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

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

**Artigo 42.** Cabe à Assembleia Geral dos Cotistas aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR.

**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-Alvo de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel-Alvo integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de Imóvel-Alvo de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no Parágrafo 3º do Artigo 11 deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos

colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, 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.

**Artigo 43.** Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas do FUNDO:

I. o ADMINISTRADOR e 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; e

IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo Único.** Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

I. os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV, acima; ou

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.

**Artigo 44.** A assembleia geral dos cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM n.º 472.

## CAPÍTULO XX

### DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

**Artigo 45.** O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada da do ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 46.** 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.

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

**Artigo 47.** O ADMINISTRADOR deve remeter, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, conforme modelos disponíveis na referida página:

- I. Informe diário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- II. Mensalmente, até 10 (dez) dias após o encerramento do mês a que se referirem:
  - a. Balancete;
  - b. Demonstrativo da composição e diversificação de carteira; e
  - c. Perfil mensal.
- III. Anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do encerramento do exercício a que se referirem as demonstrações contábeis acompanhadas do parecer do auditor independente;
- IV. Formulário padronizado com as informações básicas do FUNDO, sempre que houver alteração do Regulamento, na data de início da vigência das alterações deliberadas em assembleia.

## **CAPÍTULO XXI**

### **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 48.** 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 e outros expedientes de interesse do FUNDO, 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-Alvo 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 Parágrafo Terceiro do Artigo 11 deste Regulamento, observado o limite disposto no Parágrafo Quarto de tal Artigo;
- 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, nos termos da Instrução CVM n.º 472;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja cotista, se for o caso.

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

**Parágrafo Segundo** As remunerações dos auditores independentes, referidos no inciso V deste artigo, serão definidas nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o FUNDO, sendo que estas poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do FUNDO.

## **CAPÍTULO XXII**

### **DO FORO**

**Artigo 49.** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, 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.