



**REGULAMENTO DO
EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2021.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – Das Definições	3
CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo .	12
CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo.....	12
CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo e do Parâmetro de rentabilidade.....	12
CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo.....	13
CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira.....	16
CAPÍTULO VII – Do Consultor Imobiliário e Comitê de Investimentos.....	21
CAPÍTULO VIII – Da Assembleia Geral	27
CAPÍTULO IX – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Quotas.....	34
CAPÍTULO X – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Quotas	36
CAPÍTULO XI – Da Distribuição de Resultados e Amortização de Quotas	41
CAPÍTULO XII – Da Remuneração do Administrador	42
CAPÍTULO XIII – Da Liquidação do Fundo	42
CAPÍTULO XIV – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo	43
Seção I – Informações Periódicas	43
Seção II – Informações Eventuais	44
CAPÍTULO XV – Das Demonstrações Financeiras	45
CAPÍTULO XVI – Dos Encargos do Fundo	46
CAPÍTULO XVII – Das Situações de Conflito de Interesses	48
CAPÍTULO XVIII – Da Solução de Conflitos.....	48
CAPÍTULO XIX – Da Tributação	50
CAPÍTULO XX – Dos Fatores de Risco	53
CAPÍTULO XXI – Das Disposições Gerais	61

CAPÍTULO I – Das Definições

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

Administrador	BANCO GENIAL S.A. , com sede na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 - parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13.01.2017, a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.
Agente Escriturador	BANCO GENIAL S.A. , com sede na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 - parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55.
Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Quotistas.
Ativos Financeiros	<p>(i) Quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 555/14; (ii) quotas de emissão de fundos de investimento imobiliário que tenham por objetivo a aquisição de CRI e/ou LCI; (iii) títulos públicos federais; (iv) títulos de emissão do BACEN, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (v) CRI, desde que o valor dos créditos imobiliários que servem como lastro dos CRI devidos por um mesmo devedor não represente valor superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (vi) LCI, LH e CDB emitidos por qualquer das seguintes instituições financeiras: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil S.A., Banco do Nordeste do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Votorantim S.A. ou HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, desde que o valor das LCI, LH ou CDB emitidos por cada instituição financeira individualmente não represente percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (vii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos ou títulos privados descritos nas alíneas (iii) e (iv) acima.</p>

Ativos Imobiliários	<p>(i) Os Imóveis, (ii) as Participações Societárias, (iii) as Quotas de Condomínio, (iv) CRI, desde que o valor dos créditos imobiliários que servem como lastro dos CRI devidos por um mesmo devedor não represente valor superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) LCI e LH emitidos por qualquer das seguintes instituições financeiras: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil S.A., Banco do Nordeste do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Votorantim S.A. ou HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, desde que o valor das LCI ou LH emitidos por cada instituição financeira individualmente não represente percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, (vi) quotas de fundos de investimento imobiliários, (vii) quotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e invistam exclusivamente em construção civil ou mercado imobiliário, observado o disposto na Instrução CVM n.º 472/08.</p>
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	O “Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo”, o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros.
CDB	Os certificados de depósito bancário.

Centro de Arbitragem	Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio para o Brasil – São Paulo – AMCHAM.
CMN	O Conselho Monetário Nacional.
Comitê de Investimentos	O comitê de investimentos do Fundo, formado por até 10 (dez) membros efetivos, com suplentes em igual número ou número inferior. Os integrantes e as atribuições do Comitê de Investimentos estão descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
Conflito de Interesses	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses de conflito de interesses, sem limitação: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador e/ou pessoas a ele ligadas, do Consultor Imobiliário ou de Partes Relacionadas do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador e/ou pessoas a ele ligadas, do Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM n.º 472/08; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, ainda que para atender suas necessidades de liquidez do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.
Consultor Imobiliário	A TAVARES DE MELO EMPREENDIMENTOS S.A. , sociedade

	com sede na Cidade de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, na Estrada BR 101, Norte, Km 11, s/n.º, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0001-09.
Contrato de Consultoria	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário até a data da primeira subscrição de Quotas.
Controvérsia	Toda e qualquer controvérsia oriunda deste Regulamento ou a ele relacionada, inclusive quanto ao seu cumprimento, interpretação ou rescisão.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Contribuição ao PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 e à Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Decreto n.º 6.306/07	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Eventos de Liquidação	Quaisquer dos eventos listados no item 13.1. deste Regulamento.
FGV	A Fundação Getúlio Vargas.
Fundo	O Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	LEGEND WM GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.076.827/0001-09, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, sala 602 - parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo/SP, instituição autorizada pela

	CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.821, expedido em 22 de abril de 2020.
Imóveis	Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
Instrução CVM n.º 400/03	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 472/08	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 476/09	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 555/14	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores Profissionais	Os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-A da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
IOF	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
IRPJ	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
Laudo de Avaliação de Aquisição	O laudo de avaliação de Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo nos termos deste Regulamento, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, em conformidade com os termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.
Laudo de Avaliação de Integralização	O laudo de avaliação de bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo mediante a integralização de Quotas com a entrega de bens e direitos, elaborado por empresa especializada, contratada pelo Administrador conforme recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08, o qual estará

	<p>sujeito à aprovação da Assembleia Geral. Sem prejuízo do disposto acima, o primeiro Laudo de Avaliação de Integralização a ser elaborado no âmbito do Fundo, ou seja, referente à integralização de Quotas da Primeira Emissão, não estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral.</p>
LCI	<p>As Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.</p>
Lei n.º 8.668/93	<p>A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
Lei n.º 8.981/95	<p>A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.</p>
Lei n.º 9.779/99	<p>A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.</p>
Lei n.º 11.033/04	<p>A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
Lei n.º 12.024/09	<p>A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.</p>
LH	<p>As Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.</p>
Oferta	<p>Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, a qual (i) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (ii) dependerá de prévio registro perante a CVM.</p>
Oferta Restrita	<p>Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada com esforços restritos de colocação durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada por</p>

	sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM n.º 476/09.
País ou Brasil	República Federativa do Brasil.
Partes Interessadas	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; (iii) o representante dos Quotistas; (iv) os membros do Comitê de Investimentos; (v) o Consultor Imobiliário; e (vi) eventual empreendedor.
Partes Relacionadas	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural ou das pessoas naturais referidas nos incisos (iii) e (iv) abaixo; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, 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 (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador.
Participações Societárias	Qualquer participação societária que venha a ser adquirida pelo Fundo em uma determinada sociedade constituída no Brasil, a qual seja proprietária de Imóveis e/ou tenha como objeto social a exploração dos Imóveis.
Patrimônio Líquido	Valor em Reais resultante da soma algébrica do valor disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Preço de Emissão	O preço de emissão das Quotas de cada emissão/classe,

	conforme definido no respectivo Suplemento.
Preço de Integralização	O preço de integralização de cada Quota de cada emissão/classe, conforme definido no respectivo Suplemento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Quotas, objeto de Oferta, no valor total de R\$400.235.000,00 (quatrocentos milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais), conforme descrito no Suplemento da Primeira Emissão.
Prospecto	O prospecto referente à Oferta de Quotas de cada emissão/classe, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, se houver.
Quotas	As quotas de qualquer das classes, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
Quotas de Condomínio	As quotas de condomínio imobiliário que poderão ser adquiridas pelo Fundo mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
Quotista	O titular de Quotas.
Regulamento	Este regulamento do Fundo.
Regulamento de Arbitragem	Regulamento de arbitragem do Centro de Arbitragem.
Remuneração do Consultor	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, conforme descrita no Capítulo VII deste Regulamento.
Reserva de Contingência	Reserva de recursos constituída pelo Administrador, a partir de expressa solicitação feita pelo Consultor Imobiliário, que deverá ser correspondente a um percentual do valor total do Patrimônio Líquido, a ser definido pelo Consultor Imobiliário em periodicidade, no

	mínimo, anual e aprovada pelo Comitê de Investimentos, constituída para os fins do item 5.6 deste Regulamento;
Suplemento	Qualquer suplemento a este Regulamento que descreverá as características específicas de cada emissão/classe de Quotas.
Suplemento da Primeira Emissão	O suplemento anexo ao presente Regulamento como Anexo I.
Taxa de Administração	A taxa devida pela administração do Fundo, gestão da Carteira, controladoria e escrituração das Quotas, calculada e paga ao Administrador nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo

2.1. – O Fundo, denominado **EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. – O Fundo terá prazo indeterminado de duração, sendo que cada emissão/classe de Quotas terá prazo de vencimento determinado, conforme descrito no respectivo Suplemento.

2.3. – O patrimônio do Fundo será formado por 1 (uma) classe única de Quotas, podendo ser criadas novas classes mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, nos termos dos Capítulos VII e VIII abaixo.

2.4. – As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização, amortização integral das Quotas de cada emissão/classe e resgate das Quotas seguem descritos nos Capítulos IX, X e XI deste Regulamento, bem como nos respectivos Suplementos.

CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo

3.1. – O Fundo é destinado a quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil, observado que as Quotas objeto de Oferta poderão ser subscritas por quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil, e as Quotas objeto de Oferta Restrita poderão ser subscritas exclusivamente por Investidores Profissionais.

3.2. – A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$1.000,00 (mil reais). Sem prejuízo do disposto neste item, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada investidor.

CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo e do Parâmetro de rentabilidade

4.1. – O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento de longo prazo aos Quotistas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, visando a obtenção de renda, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, observado que referido rendimento poderá ser obtido pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Participações Societárias e/ou



Quotas de Condomínio ou fundos de investimento que detenham imóveis, bem como mediante a compra e venda, locação e/ou outra forma de exploração dos Imóveis, observadas as competências indicadas neste Regulamento.

4.2. – A parcela dos recursos do Fundo que não for investida em Ativos Imobiliários será alocada pelo Gestor em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá obter, ainda, rendimentos decorrentes dos seus investimentos nos Ativos Financeiros.

4.3. – O Fundo não tem parâmetro de rentabilidade pré-determinado.

4.4. – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador, do Gestor, do Comitê de Investimentos, do Consultor Imobiliário, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC e não conta com qualquer mecanismo de seguro.

CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo

5.1. – O Fundo investirá preponderantemente em Ativos Imobiliários que serão selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos.

5.2. – Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento estabelecida de forma a buscar proporcionar rendimento de longo prazo aos Quotistas.

5.2.1 – Sem prejuízo do disposto neste Capítulo, o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Financeiros, a seu exclusivo critério, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

5.2.1.1 – Sem prejuízo do disposto no item 5.2.1 acima, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não for investida em Ativos Imobiliários e/ou alocada pelo Gestor em Ativos Financeiros exclusivamente para o pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, deverá ser aplicada pelo Gestor em Ativos Financeiros, de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos.

5.2.2. – Dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento de valores pelo Fundo, a qualquer título, inclusive em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de integralização e/ou desinvestimento serão alocados pelo Gestor em Ativos Financeiros, de



acordo com recomendação do Comitê de Investimentos, observado o disposto no item 11.1.1 abaixo. O prazo referido neste item 5.2.2 poderá ser prorrogado mediante recomendação do Comitê de Investimentos, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral.

5.2.3. – Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros prevista no item 5.2.1 acima, a parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários nos termos do item 5.2.2 acima (inclusive por meio de opções de compra) deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso.

5.3. – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Comitê de Investimentos, de qualquer de seus membros e/ou o Consultor Imobiliário, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Quotistas.

5.4. – O Fundo poderá adquirir **(i)** CRI, desde que o valor dos créditos imobiliários que servem como lastro dos CRI devidos por um mesmo devedor não represente valor superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido; e **(ii)** LCI, LH e CDB, desde que o valor das LCI, LH ou CDB emitidos por cada instituição financeira individualmente não represente percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido.

5.5. – O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso dos Ativos Imobiliários.

5.6. – Para arcar com despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver, o Administrador, a partir de expressa solicitação feita pelo Consultor Imobiliário e pelo Gestor, constituirá uma Reserva de Contingência correspondente a um percentual do Patrimônio Líquido, que deverá ser definido pelo Consultor Imobiliário em periodicidade, no mínimo, anual e aprovada pelo Comitê de Investimentos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em fundos de investimento renda fixa e/ou outros títulos de renda fixa.

5.7. Para a constituição e/ou reposição da Reserva de Contingência, conforme o caso, o Administrador poderá reter no máximo 5% (cinco por cento) do rendimento mensal do Fundo, apurado pelo critério de caixa, até que seja alcançado o valor definido no item 5.6 acima.

5.8. – As receitas auferidas pelo Fundo em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão distribuídas nos termos do Capítulo XI, ou serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do Fundo, **(ii)** tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou **(iii)** parcelas de amortização e/ou amortização integral das Quotas de cada emissão/classe, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

5.9. – Observado o item 3.2 deste Regulamento, não há limitação à subscrição de Quotas por qualquer pessoa física ou jurídica, residente ou não no Brasil, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.10. – Os Imóveis serão objeto de Laudo de Avaliação de Aquisição e/ou Laudo de Avaliação de Integralização, conforme o caso.

5.10.1. – O Laudo de Avaliação de Aquisição e/ou o Laudo de Avaliação de Integralização deverão ser realizados nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08 e deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

5.11. – Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Fundo adota como política o exercício de direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos.

5.12. O Fundo não contratará operações com derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

5.13. – O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais mediante aprovação do Comitê de Investimentos.

5.14. – O Fundo poderá investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira

6.1. – As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado e, de gestão, pela **LEGEND WM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.076.827/0001-09, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, sala 602 - parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo/SP.

6.2. – Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, observado o disposto no artigo 29 e seguintes da Instrução CVM n.º 472/08.

6.2.1. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais e das reuniões do Comitê de Investimentos;
 - (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
 - (d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Quotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes da Carteira, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iv) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, 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, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

- (vi) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Quotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;
- (vii) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (ix) manter atualizado junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (x) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor e o andamento dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, conforme o caso;
- (xii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xiv) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Quotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xvi) empregar, na defesa dos direitos dos Quotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis, conforme recomendação do Comitê de Investimentos;

- (xvii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xviii) transigir;
- (xix) adquirir e alienar Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Comitê de Investimentos e/ou da Assembleia Geral, conforme o caso;
- (xx) adquirir e alienar Ativos Financeiros de acordo com o disposto no Capítulo V acima e conforme recomendação do Comitê de Investimentos, se for o caso;
- (xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xxii) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, solicitar a admissão das Quotas à negociação em novo mercado organizado;
- (xxiii) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação de Aquisição e do Laudo de Avaliação de Integralização;
- (xxiv) conforme recomendação do Consultor Imobiliário, contratar prestadores de serviços especializados relacionados às atividades desempenhadas pelo Consultor Imobiliário, nos termos do inciso (vi) do item 7.2 deste Regulamento;
- (xxv) exercer o direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos;
- (xxvi) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições estabelecidas pelo artigo 7º, da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (xxvii) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, solicitar a alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação; e
- (xxviii) providenciar, mediante solicitação do Comitê de Investimentos, a reavaliação dos ativos que compõem a Carteira.

6.2.2. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Gestor:

- (i) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, 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, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (ii) exercer as atividades inerentes à gestão dos Ativos Financeiros da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor;
- (iii) adquirir e alienar Ativos Financeiros de acordo com o disposto no Capítulo V acima e conforme recomendação do Comitê de Investimentos, se for o caso;
- (iv) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos.

6.3. – É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas 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 Quotas;
- (vii) vender à prestação as Quotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XVII e ressalvada a hipótese de aprovação em

Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo nos termos do item 5.13 acima;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (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, conforme o caso;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.3.1. – A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis recomendados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

6.4. – O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e gestão da Carteira, respectivamente, hipótese em que deverão convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seus substitutos ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia **(i)** do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até que sua efetiva substituição ou renúncia sejam concluídas, devendo receber sua remuneração proporcionalmente a este período em que permanecer no cargo; **(ii)** do Administrador, este continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira, se for o caso, até a sua efetiva substituição e, conforme o caso, ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis integrantes da Carteira, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos referidos bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no

cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.4.1. – Caso a Assembleia Geral de que trata o item 6.4 acima **(i)** não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

6.4.2. – É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.4 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.4.3. – A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.5. – Além da hipótese de renúncia descrita nos itens acima, o Administrador e o Gestor poderão ser destituídos de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo VIII abaixo).

6.5.1. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e/ou Gestor e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e/ou gestão da Carteira, conforme o caso, até ser procedida a averbação referida no item 6.4 acima.

6.5.2. – Na hipótese da Assembleia Geral não eleger novo administrador e/ou Gestor no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

CAPÍTULO VII – Do Consultor Imobiliário e Comitê de Investimentos

7.1. – O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratou o Consultor Imobiliário indicado pelo Comitê de Investimentos, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento, e do Contrato de Consultoria.

7.2. – Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (i) elaborar planos de desenvolvimento de projetos imobiliários;
- (ii) acompanhar e administrar os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (iii) recomendar ao Comitê de Investimentos e/ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (iv) recomendar ao Comitê de Investimentos o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo que deverá ser destinado à constituição da Reserva de Contingência em periodicidade, no mínimo, anual;
- (v) preparar e encaminhar ao Comitê de Investimentos relatórios de desempenho dos Ativos Imobiliários, na periodicidade a ser estabelecida pelo Comitê de Investimentos;
- (vi) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas; e
- (vii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral.

7.3. – Pela prestação dos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração do Consultor correspondente a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) por ano, que será paga em 12 (doze) parcelas consecutivas e mensais.

7.3.1. – A Remuneração do Consultor Imobiliário será provisionada mensalmente pelo Administrador e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. – O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação previsto no Capítulo VIII abaixo.

7.5. – O Comitê de Investimentos será formado por até 10 (dez) membros efetivos, com suplentes em igual número ou número inferior, eleitos pelos Quotistas nos termos do item 7.5.1 abaixo, para um mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

7.5.1 – Ressalvadas as disposições de eventual acordo entre os Quotistas do qual o Administrador venha a ter conhecimento, a eleição dos membros do Comitê de Investimentos e dos respectivos suplentes observará os seguintes critérios, respeitada a disposição do item 7.5.1.1 abaixo:

- (i) os Quotistas poderão compor-se entre si para, em conjunto, atingir 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido e desta forma poder indicar 1 (um) membro do Comitê de Investimentos. Portanto, cada grupo de Quotistas poderá indicar a quantidade de membros do Comitê de Investimentos representada pelo número inteiro resultado da divisão da soma de sua participação conjunta no Patrimônio Líquido pelo coeficiente equivalente ao número 10 (dez); e
- (ii) os Quotistas que tenham se composto para, em conjunto, eleger 1 (um) ou mais membros titulares do Comitê de Investimentos, poderão eleger 1 (um) ou mais membros suplentes para tais membros titulares.

7.5.2. – Após a eleição dos membros do Comitê de Investimentos, de acordo com o procedimento descrito no item 7.5.1 acima, cada membro deverá enviar ao Administrador o comprovante da respectiva indicação e nomeação dos candidatos a membros do Comitê de Investimentos. Caso referido membro não seja Quotista, deverá assinar termo de adesão ao presente Regulamento.

7.5.2.1. – Em caso de ausência voluntária ou impedimento temporário para exercício de suas funções, fica facultado ao membro ausente ou temporariamente impedido, para sua representação em reuniões do Comitê de Investimentos, a subscrição de termo de ausência, com indicação do prazo em que estará ausente, hipótese na qual o respectivo membro suplente assumirá, interinamente, as suas funções, por referido prazo de ausência voluntária ou impedimento temporário.

7.5.2.2. – Em caso de falecimento, incapacidade civil relativa ou absoluta, interdição civil judicial, ausência civil involuntária ou judicial de determinado membro, ou mesmo sua destituição ou renúncia, o respectivo membro suplente o substituirá e assumirá imediatamente as suas funções, pelo restante do mandato do substituído, situação em que a Assembleia Geral deverá ser convocada para ratificar a referida substituição.

7.5.3. – Os membros do Comitê de Investimentos poderão ser destituídos a qualquer tempo de suas funções: **(i)** por deliberação do grupo de Quotistas que o indicou, respeitado o quórum de 58% (cinquenta e oito por cento) das Quotas emitidas; **(ii)** caso haja impedimento permanente ou provisório, ou ainda, vacância do membro titular e de seu suplente; e **(iii)** no caso de falecimento, ausência civil involuntária ou judicial e/ou de interdição judicial decorrente de incapacidade civil relativa ou absoluta.

7.5.4. – Caso o membro do Comitê de Investimentos seja destituído, o respectivo membro suplente, caso eleito, assumirá as funções do membro destituído. Na hipótese de destituição do membro suplente ou de sua inexistência, quem o elegeu nos termos do item 7.5.1 deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da destituição, indicar um novo membro para o Comitê de Investimentos.

Durante o prazo definido neste item 7.5.4, não poderão ser convocadas quaisquer reuniões do Comitê de Investimentos.

7.5.5. – Caso a eleição referida acima não ocorra dentro do prazo de 15 (quinze) dias, o grupo de Quotistas terá suspenso o direito de voto do membro do Comitê de Investimentos destituído até que suas obrigações nos termos do item 7.5.4 acima tenham sido cumpridas.

7.5.6. – O poder de voto do presidente do Comitê de Investimentos não diferirá em nada daquele de qualquer outro membro do Comitê de Investimentos, exceto pelo fato de que, em caso de empate em determinada deliberação, o voto do presidente será considerado como de desempate. Ademais, a função do presidente do Comitê de Investimentos será agregada de convocação e coordenação das reuniões do Comitê de Investimentos, notificação acerca de ausência ou impedimento permanente de membro do Comitê, além de outras atribuições previstas em lei ou neste Regulamento que não conflitem com o disposto neste item.

7.5.7. – O presidente do Comitê de Investimentos será eleito, por maioria de votos, pelos membros do Comitê de Investimentos, na primeira reunião que ocorrer após a eleição de seus membros.

7.6. – São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) definir e aprovar metas e diretrizes da política de investimentos do Fundo;
- (ii) aprovar os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários analisados e recomendados pelo Consultor Imobiliário, desde que tais Ativos Imobiliários não representem valor superior a R\$47.360.000,00 (quarenta e sete milhões e trezentos e sessenta mil reais);
- (iii) aprovar os Laudos de Avaliação de Aquisição;
- (iv) aprovar o percentual do Patrimônio Líquido a ser destinado à constituição de Reserva de Contingências, conforme recomendação do Consultor Imobiliário;
- (v) recomendar o investimento do Fundo em Ativos Financeiros nos termos do Capítulo V deste Regulamento;
- (vi) recomendar a orientação de voto do Fundo no exercício de direito decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, a ser observada pelo Administrador;
- (vii) aprovar a alienação ou transferência, sob qualquer título, de ativos imobiliários integrantes da Carteira, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, desde que tais

Ativos Imobiliários representem, no máximo, R\$47.360.000,00 (quarenta e sete milhões e trezentos e sessenta mil reais);

- (viii)** propor à Assembleia Geral o pagamento de amortizações parciais ou integrais que abrangem Quotas de todas as classes;
- (ix)** propor à Assembleia Geral mecanismos para amortizações de determinada emissão/classe de Quotas, bem como o pagamento de amortizações parciais ou integrais de determinada emissão/classe de Quotas, inclusive mediante deságio de até 20% (vinte por cento) do valor das Quotas objeto da amortização integral de referida emissão/classe;
- (x)** aprovar eventual distribuição de lucros em periodicidade menor que semestral, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral;
- (xi)** propor à Assembleia Geral a emissão de novas Quotas e/ou criação de novas classes de Quotas;
- (xii)** propor à Assembleia Geral a alteração do esquema de remuneração, amortização e amortização integral das Quotas de cada emissão/classe;
- (xiii)** propor à Assembleia Geral a prorrogação do prazo de cada emissão/classe de Quotas;
- (xiv)** indicar ao Administrador empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação de Aquisição e do Laudo de Avaliação de Integralização, além de avaliar o conteúdo de cada laudo, conforme o caso;
- (xv)** recomendar à Assembleia Geral a alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (xvi)** recomendar à Assembleia Geral a alteração deste Regulamento;
- (xvii)** recomendar à Assembleia Geral a destituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário e seus substitutos;
- (xviii)** selecionar empresa de primeira linha para avaliação e apuração do Patrimônio Líquido;
- (xix)** exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (xx)** aprovar investimentos em Imóveis gravados com ônus reais;

- (xxi) aprovar a possibilidade dos encargos previstos no item 16.1(iv) abaixo serem arcados pelo Fundo ou pelos subscritores de novas Quotas;
- (xxii) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, de eventual acordo firmado entre os Quotistas, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- (xxiii) aumentar o limite de investimento em Ativos Financeiros de 5% (cinco por cento) para até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido.

7.6.1. – Os valores previstos no item 7.6 acima serão objeto de atualização monetária anual pelo IGP-M/FGV.

7.7. – As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrerão, ordinariamente, uma vez a cada 3 (três) meses e, extraordinariamente, sempre que necessário, atendendo a convocação enviada por carta, fac-símile ou correio eletrônico, por quaisquer 2 (dois) membros ou pelo presidente do Comitê de Investimentos, formulada com antecedência mínima de 8 (oito) dias, a qual poderá ser dispensada em caso do comparecimento de todos os membros.

7.8. – Os membros do Comitê de Investimentos poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação semelhante que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Neste caso, serão considerados presentes à reunião e deverão assinar a referida ata, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

7.9. – As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença da maioria dos membros eleitos.

7.10. – O Administrador poderá participar ativamente das reuniões do Comitê de Investimentos, sendo outorgado ao Administrador o direito de vetar as decisões do Comitê de Investimentos cuja execução, na forma decidida pelo Comitê de Investimentos, seja, sob qualquer hipótese, contrária à lei, à regulamentação em vigor, ao disposto no Regulamento ou a qualquer eventual acordo firmado entre os Quotistas da qual o Administrador tenha conhecimento, hipótese na qual o Comitê de Investimentos deverá reunir-se para rever sua decisão.

7.11. – Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes. Os membros do Comitê de Investimentos definirão, em cada reunião, 2 (dois) membros dentre os presentes para ocupar os cargos de presidente, caso o presidente eleito nos termos do item 7.5.7. não esteja presente à reunião, e secretário na respectiva reunião.

7.12. – O secretário eleito nos termos do item 7.11. acima será responsável por lavrar a ata da reunião e por encaminhar ao Administrador uma cópia da versão assinada de cada ata.

7.13. – Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

7.14. – Os membros do Comitê de Investimentos somente poderão ser destituídos pela Assembleia Geral, sendo que apenas o grupo de Quotistas que o indicou terá direito a voto.

7.15. Quórum de Aprovação do Comitê de Investimentos. As matérias previstas nas alíneas (i), (iii), (vi), (viii), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvi), (xviii), (xix), (xx), (xxi) e (xxii) do item 7.6 acima serão aprovadas por maioria absoluta de votos, e as demais matérias listadas no item 7.6 dependerão de aprovação de 2/3 (dois terços) dos membros do Comitê de Investimentos ou, caso este número seja fracionário, do primeiro número inteiro acima de 2/3 (dois terços) dos membros do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO VIII – Da Assembleia Geral

8.1. – Observado o disposto nos itens 8.1.1. a 8.1.6. abaixo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) nomear e destituir o representante dos Quotistas de que trata o item 8.9 deste Regulamento, assim como, se houver, o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (iii) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Capítulo XVI deste Regulamento, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
- (iv) deliberar sobre a proposta do Comitê de Investimentos de alteração do prazo de cada emissão/classe de Quotas;
- (v) deliberar sobre a proposta do Comitê de Investimentos de alteração das disposições de remuneração das Quotas de cada emissão/classe, sem prejuízo do disposto no item 7.6, inciso (xi), deste Regulamento;

- (vi)** aprovar o investimento e alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, desde que tais Ativos Imobiliários representem montante superior a R\$47.360.000,00 (quarenta e sete milhões e trezentos e sessenta mil reais);
- (vii)** deliberar sobre o pagamento de amortizações parciais ou integrais que abranjam Quotas de todas as classes, conforme recomendação do Comitê de Investimentos;
- (viii)** deliberar sobre mecanismos para amortizações de determinada emissão/classe de Quotas, bem como o pagamento de amortizações parciais ou integrais de determinada emissão/classe de Quotas, inclusive mediante deságio de até 20% (vinte por cento) do valor das Quotas objeto da amortização integral de referida emissão/classe;
- (ix)** deliberar sobre o ingresso do cônjuge ou companheiro de Quotistas no Fundo;
- (x)** deliberar sobre a suspensão dos direitos de voto de Quotas, quando aplicável;
- (xi)** deliberar sobre a alteração do mercado de negociação das Quotas, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
- (xii)** deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e nomeação de seu(s) respectivo(s) substituto(s), conforme proposta do Comitê de Investimentos;
- (xiii)** deliberar sobre a alteração deste Regulamento, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
- (xiv)** deliberar sobre Laudos de Avaliação de Integralização, exceto no que se refere ao primeiro Laudo de Avaliação de Integralização elaborado no âmbito do Fundo, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
- (xv)** deliberar sobre a eleição de membro do Comitê de Investimentos;
- (xvi)** deliberar sobre a destituição e substituição de membro do Comitê de Investimentos;
- (xvii)** deliberar sobre a destituição do Consultor Imobiliário e nomeação de seu substituto, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
- (xviii)** deliberar sobre a proposta apresentada pelo Comitê de Investimentos de emissão de

novas Quotas e/ou criação de novas classes de Quotas;

- (xix) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
- (xx) deliberar sobre a dissolução ou liquidação do Fundo, conforme proposta do Comitê de Investimentos, quando não prevista ou disciplinada neste Regulamento;
- (xxi) deliberar sobre a realização de operações pelo Fundo que envolvam conflitos de interesses; e
- (xxii) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração.

8.1.1. – Os valores previstos no item 8.1 serão objeto de atualização monetária anual pelo IGP-M/FGV.

8.1.2. – As matérias previstas nos itens (v), (vi), (vii), (xii), (xiii), (xiv), (xviii) e (xxii) acima dependerão de aprovação de 2/3 (dois terços) dos Quotistas presentes à Assembleia Geral representando, ao menos, 50% (cinquenta por cento) das Quotas emitidas. As matérias previstas nos itens (viii), (xvii), (xix), (xx) e (xxi) acima, dependerão de aprovação de 85% (oitenta e cinco por cento) dos Quotistas presentes à Assembleia Geral representando, ao menos, 50% (cinquenta por cento) das Quotas emitidas. Somente serão consideradas para o cômputo dos quóruns as Quotas efetivamente subscritas. As demais deliberações serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes à Assembleia, cabendo a cada Quota 1 (um) voto.

8.1.2.1. – Os percentuais de que trata o item 8.1.2 acima deverão ser determinados com base no número de Quotistas indicados no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

8.1.3. – Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

8.2. – As Assembleias Gerais realizar-se-ão, ordinariamente, nos termos da Lei e, extraordinariamente, sempre que o exigirem os interesses sociais.

8.3. – Os Quotistas serão convocados na forma da Lei, sempre com antecedência mínima de **(i)** 30



(trinta) dias da realização da Assembleia, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e **(ii)** 15 (quinze) dias da realização da Assembleia, no caso de Assembleia Geral Extraordinária, ficando desde já estabelecido que este prazo poderá ser reduzido ou mesmo dispensado se houver o comparecimento da totalidade de Quotistas representando a totalidade das Quotas, na Assembleia Geral.

8.4. - Da convocação acima deverão constar, obrigatoriamente, a ordem do dia, bem como cópia das propostas que serão discutidas e somente a respeito dessa ordem do dia poderá haver deliberação, a menos que quotistas representando a totalidade das Quotas concordem em discutir outros assuntos.

8.5. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Administrador, diretamente por Quotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas, individualmente ou reunidos com outros Quotistas, ou pelo representante dos Quotistas, observado os termos da Instrução CVM n.º 472/08.

8.5.1. – No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas, individualmente ou reunidos com outros Quotistas, ou o representante dos Quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

8.5.1.1. – O pedido de que trata o item 8.5.1 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 8.7.2 abaixo, e deve ser encaminhado com até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

8.5.1.2. – O percentual de que trata o item 8.5.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

8.6. Além das competências atribuídas pela regulamentação aplicável, a Assembleia Geral será responsável pela discussão e deliberação das matérias previstas neste Regulamento.

8.6.1. – A Assembleia Geral se instala, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das Quotas emitidas e, em segunda convocação, qualquer número de Quotistas.

8.7. – O Administrador disponibilizará, na data da realização da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Quotistas, **(i)** na página por ele mantida na rede mundial de computadores; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação.

8.7.1. – Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 8.7 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no item 14.1(iii) abaixo, sendo que as informações referidas no item 14.1(iv) deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia.

8.7.2. – Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Quotistas, as informações de que trata o item 8.7 incluem: **(i)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 8.9 abaixo; e **(ii)** as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.

8.7.3. – Caso Quotistas ou representante dos Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 8.5.1 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no item 8.7 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 8.5.1.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

8.8. – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

8.8.1. – Os pedidos de procuração deverão observar o disposto no artigo 23 da Instrução CVM n.º 476/08.

8.8.2. – Os Quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

8.8.3. – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Quotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM n.º 472/08 e nos artigos 8.3. a 8.7. e incisos (i) e (ii) do artigo 14.3. deste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto e deverá ser concedido prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Quotistas. A ausência de resposta à consulta será considerada como abstenção do cotista ao exercício do direito de voto.

8.8.4. – A Assembleia Geral pode ser realizada por meio eletrônico, devendo estar resguardados os meios para garantir a participação dos Quotistas e a autenticidade e segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

8.9. – A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger até 3 (três) representantes dos

Quotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas, desde que o respectivo representante dos Quotistas **(i)** seja Quotista; **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria sob qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliários; **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante dos Quotistas já eleito informar ao Administrador e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.9.1. – Os representantes dos Quotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, no exercício de tal função. A função de representante dos Quotistas é indelegável.

8.9.2. – Os representantes dos Quotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

8.9.3. – A eleição dos representantes dos Quotistas deve ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Quotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Quotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Quotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Quotistas.

8.9.4. – Compete ao representante de Quotistas exclusivamente:

- (i)** fiscalizar os atos do Administrador, do Gestor e do Consultor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Quotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii)** denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

- (iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v)** examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de Quotas detida por cada um dos representantes de Quotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

8.9.4.1. – O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.

8.9.4.2. – Os representantes de Quotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

8.9.4.3. – Os pareceres e opiniões dos representantes de Quotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 8.9.4 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos itens 14.2 e 14.3 abaixo.

8.9.5. – Os representantes dos Quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Quotistas.

8.9.5.1. – Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes dos Quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

8.9.6. – Os representantes de Quotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do item 6.2.1 acima.



8.9.6.1. – Os representantes dos Quotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

8.10. – Os Quotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

8.11. – O Quotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo. Não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o Administrador; **(ii)** o Gestor; **(iii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; **(iv)** empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor e suas Partes Relacionadas; **(v)** prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas, exceto pelo Consultor Imobiliário; **(vi)** o Quotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de Aquisição e/ou Laudo de Avaliação de Integralização, conforme o caso, de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vii)** o Quotista cujo o interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos itens (i) a (vi) acima.

8.12. – Não se aplicam as vedações previstas no item 8.11 acima, quando **(i)** os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.11 acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** caso todos os subscritores de Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo de suas responsabilidades nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IX – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Quotas

9.1. – O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de Quotas, podendo ser criadas novas classes mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, nos termos dos Capítulos VII e VIII acima. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e amortização integral das Quotas de cada emissão/classe estão descritos neste Capítulo IX e nos Capítulos X e XI deste Regulamento, assim como nos Suplementos referentes a cada emissão/classe de Quotas.

9.1.1. – As Quotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Quotas. As Quotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Quotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita serão canceladas



pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

9.1.2. – O Suplemento referente a cada emissão/classe de Quotas estabelecerá o número de Quotas emitidas, o prazo máximo para integralização e montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme o caso, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Quotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

9.2. – Emissões de novas quotas, após a Primeira Emissão de Quotas, poderão ser realizadas mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

9.2.1. – O Preço de Emissão das novas Quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será sugerido pelo Comitê de Investimentos e definido pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Quotas e constará do respectivo Suplemento.

9.2.2. – Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

CAPÍTULO X – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Quotas

Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

10.1. – As Quotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e estão divididas em 1 (uma) classe única de Quotas, podendo ser criadas novas classes mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, nos termos dos Capítulos VII e VIII acima. As Quotas terão direitos patrimoniais idênticos e direitos políticos equivalentes, exceto pelo direito para nomeação e eleição de membros do Comitê de Investimentos, o qual respeitará o disposto no item 7.5.1 acima.

10.1.1. – As Quotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador.

10.1.2. – Todas as Quotas da mesma classe farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.



10.2. – Cada emissão de Quotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Quotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, observado o disposto no Suplemento referente a cada emissão/classe de Quotas.

Valor das Quotas

10.3. – As Quotas terão seu valor calculado mensalmente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

10.4. – Todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto.

Distribuição das Quotas

10.5. – As Quotas de cada emissão/classe serão objeto de Oferta ou Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

10.5.1. – As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI abaixo.

10.5.2. – Sem prejuízo da observância dos termos e condições estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, os anúncios de início das Ofertas apresentarão os termos e condições de cada Oferta, bem como informarão as condições e os prazos para subscrição e integralização das Quotas de cada emissão/classe.

10.5.3. – No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Quotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Subscrição e Integralização das Quotas

10.6. – As Quotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Quotas. No ato da subscrição de Quotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta ou Oferta Restrita;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto; e
- (iii) exclusivamente na hipótese de subscrição e integralização de Quotas no âmbito de Oferta Restrita, declarará sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, **(a)** a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, e **(b)** as Quotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento, conforme aplicáveis às Quotas objeto de Oferta Restrita, e na Instrução CVM n.º 476/09.

10.6.1. – Cada Oferta ou Oferta Restrita poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme recomendação escrita do Consultor Imobiliário, antes da data de encerramento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/classe de Quotas, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento de cada emissão/classe de Quotas.

10.7. – As Quotas serão integralizadas à vista, no ato da respectiva subscrição, pelo Preço de Integralização.

10.7.1. – As Quotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e/ou mediante a conferência de Imóveis, Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio.

10.7.1.1. – Não será permitida a integralização de Quotas em títulos ou valores mobiliários.

10.7.1.2. – A integralização em bens e direitos nos termos do item acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação de Integralização, conforme procedimento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/classe de Quotas, devendo o Administrador adotar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação de Integralização sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo o Administrador pela omissão no seu dever, observada a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto quanto ao primeiro Laudo de Avaliação de Integralização elaborado no âmbito do Fundo.

Amortização e Resgate de Quotas

10.8. – As Quotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e no Capítulo XI abaixo.

10.8.1. – Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

10.8.2. – Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

10.8.3. – Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.9. – Ao final do prazo de cada emissão/classe de Quotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Quotas, as Quotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

10.10. Não haverá resgate de Quotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação do Fundo e/ou de cada emissão/classe de Quotas.

Distribuição de Resultados

10.11. – Os Quotistas farão jus à distribuição de resultados apurados pelo Fundo, observando-se o disposto no Capítulo XI abaixo.

10.11.1. – Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Quotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Negociação das Quotas

10.12. – As Quotas serão objeto de negociação exclusiva em mercado de balcão organizado ou mercado de bolsa. As Quotas serão registradas para negociação no Módulo de Fundos – SF, administrado e operacionalizado pela B3. As Quotas poderão ser registradas no sistema de negociação administrado e operacionalizado pela B3, conforme venha a ser definido pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos e observada a deliberação da Assembleia Geral de Quotistas e os requisitos previstos em regulamento da B3.

10.12.1. – As Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

10.12.2. – Na hipótese de negociação das Quotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar o cumprimento do disposto no item 10.12.1 acima, no caso de Quotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

10.12.3. – Sem prejuízo do disposto nos itens acima e observado o disposto no item 10.12.4 abaixo, na hipótese de negociação das Quotas objeto de Oferta Restrita em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Quotas, inclusive de forma privada, o Quotista vendedor das Quotas objeto de Oferta Restrita deverá **(i)** obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Profissional ou comprovação da qualidade de Investidor Profissional, conforme o caso; e **(ii)** enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este item.

10.12.4. – As Quotas somente serão negociadas **(i)** quando distribuídas publicamente por meio de Oferta; ou **(ii)** quando observadas as restrições da Instrução CVM n.º 476/09; ou **(iii)** quando Quotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

10.13. – Caso um Quotista venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas sem observância do disposto neste Regulamento ou em eventual acordo firmado entre os Quotistas, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

CAPÍTULO XI – Da Distribuição de Resultados e Amortização de Quotas

11.1. – Caberá à Assembleia Geral a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

11.1.1. – Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93. A apuração e distribuição dos lucros auferidos nos termos deste item 11.1.1 serão antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.

11.3. – Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos até o dia 25 (vinte e cinco) do mês



subsequente ao período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o último dia do período de apuração dos lucros.

11.4. – As Quotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão/classe.

11.4.1. – O Suplemento referente a cada emissão/classe de Quotas contemplará o cronograma de amortização e resgate das Quotas de cada emissão/classe, se e conforme aplicável.

11.4.2. – As distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefícios de todos os Quotistas.

CAPÍTULO XII – Da Remuneração do Administrador

12.1. – Pela administração do Fundo, gestão da Carteira e escrituração das cotas, será devida ao Administrador a Taxa de Administração, equivalente a 0,125 % a.a. (cento e vinte e cinco milésimos de por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

12.1.1. – A Taxa de Administração devida ao Administrador deverá observar o valor mínimo mensal de R\$26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

12.2. – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

12.3. – O Fundo não cobrará qualquer outra taxa de seus Quotistas, inclusive taxa ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização, amortização integral das Quotas de cada emissão/classe e/ou resgate de Quotas aos Quotistas.

12.4. – Não será contratado formador de mercado ou firmado contrato de estabilização de Quotas.

CAPÍTULO XIII – Da Liquidação do Fundo

13.1. – Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, observado o disposto neste Capítulo:

- (i) amortização integral das Quotas; ou
- (ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, quando a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

13.1.1. – Sem prejuízo do disposto no item 13.3 abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá, imediatamente, a realização de qualquer novo investimento e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre os procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

13.1.2. – Na hipótese de **(i)** não instalação da Assembleia Geral por falta de quórum ou **(ii)** aprovação pelos Quotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

13.2. – O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Quotistas, conforme o caso, deverá ser realizado em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias, exceto se determinado de outra forma pela Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, e somente depois de deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os demais procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

13.3. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o item 13.1.1 acima nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

13.4. – Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

13.5. – Após a partilha do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XIV – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo

Seção I – Informações Periódicas

14.1. – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM n.º 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - (b) o relatório do auditor independente;
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08; e
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Quotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

14.2. – A divulgação de informações referidas nesta Seção I deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <http://www.bancogenial.com/Site/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede.

14.2.1. – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 14.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2.2. – O Administrador manterá disponível em sua rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

14.2.3. – As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no regulamento do fundo, ser remetidos aos quotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Seção II – Informações Eventuais

14.3. – O Administrador deve disponibilizar aos Quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM n.º 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Quotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM n.º 472/08.

14.3.1. – Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do item 14.3 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Quotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14.4. – A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma dos itens 14.2 e seguintes acima.

CAPÍTULO XV – Das Demonstrações Financeiras

15.1. – O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

15.2. – As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

15.2.1. – As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como das demais aplicações do Fundo.

15.3. – O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XVI – Dos Encargos do Fundo

16.1. – Constituem encargos do Fundo:

- (i)** Taxa de Administração;
- (ii)** impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Quotistas, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;
- (iv)** gastos relativos à distribuição pública primária das Quotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, desde que aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- (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 Ativos Imobiliários, conforme o caso, que componham seu patrimônio;
- (vii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM n.º 472/08, inclusive os honorários devidos ao Consultor Imobiliário;

- (ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros 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 dos Ativos Financeiros, Participações Societárias e, conforme o caso, Quotas de Condomínio do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xiv) taxas de ingresso e saída de fundos de investimento que o Fundo seja quotista, se for o caso;
- (xv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no item 8.9 acima, se houver.

16.2. – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

16.3. – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

16.4. – 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 Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVII – Das Situações de Conflito de Interesses

17.1. – A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII acima.

17.2. – É expressamente vedada a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação de quaisquer dos serviços referidos no artigo 31, da Instrução CVM n.º 472/08.

CAPÍTULO XVIII – Da Solução de Conflitos

18.1. – Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

18.2 - Toda e qualquer Controvérsia envolvendo quaisquer dos Quotistas e o Fundo, inclusive seus sucessores a qualquer título, serão definitivamente resolvidas por arbitragem, administrada pelo Centro de Arbitragem, de acordo com seu Regulamento de Arbitragem.

18.3 - O tribunal arbitral será composto por três árbitros os quais serão nomeados de acordo com o Regulamento de Arbitragem.

18.4 - Na hipótese de procedimentos arbitrais envolvendo três ou mais partes em que estas não possam ser reunidas em blocos de requerentes e requeridas, todas as partes, em conjunto, nomearão dois árbitros dentro de 15 (quinze) dias a partir do recebimento pelas partes da última notificação do Centro de Arbitragem nesse sentido. O terceiro árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será escolhido pelos árbitros nomeados pelas partes dentro de 15 dias a partir da aceitação do encargo pelo último árbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pelo Comitê Gestor do Centro de Arbitragem. Caso as partes não nomeiem conjuntamente os dois árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo Comitê Gestor do Centro de Arbitragem, que designará um deles para atuar como presidente.

18.5 - A sede de arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O idioma da arbitragem será o português. A decisão arbitral definitiva será prolatada em idioma português. A arbitragem será processada e julgada de acordo com o Direito brasileiro.

18.6. - A decisão arbitral determinará que os custos da arbitragem ou de qualquer procedimento judicial a ela relativo ou dela decorrente, incluindo honorários dos advogados, peritos e árbitros e as custas, deverão ser suportados pela parte vencida. Se as partes decaírem parcialmente de suas

pretensões, o Juízo Arbitral deverá especificar a forma e a proporção de distribuição de tais ônus entre as partes.

18.7. - As partes renunciam, até o limite permitido pela legislação, ao direito de propor qualquer medida contra a decisão arbitral, seja questionando sua validade ou a sua execução. A execução da decisão arbitral poderá ser requerida a qualquer corte ou tribunal competente. A decisão arbitral será final e obrigará as Partes.

18.8. - As partes poderão pleitear medidas cautelares e de urgência ao Poder Judiciário antes da constituição do tribunal arbitral. A partir de sua constituição, todas as medidas cautelares ou de urgência deverão ser pleiteadas diretamente ao tribunal arbitral, podendo este manter, revogar ou modificar tais medidas anteriormente requeridas ao Poder Judiciário.

18.9. - Medidas cautelares e de urgência, quando aplicáveis, ações de execução e quaisquer outras medidas judiciais autorizadas pela Lei n.º 9.307/96 poderão ser pleiteadas e propostas, à escolha do interessado, na comarca onde estejam o domicílio ou os bens de qualquer das partes, ou na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. Para quaisquer outras medidas judiciais, fica eleita exclusivamente a comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. O requerimento de qualquer medida judicial não será considerado uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como o único método de solução de Controvérsias entre as partes.

18.10. - Antes da assinatura do termo de arbitragem, o Centro de Arbitragem poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos. Após a assinatura do termo de arbitragem, o tribunal arbitral poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos fundados neste ou em qualquer outro instrumento firmado entre as partes, desde que tais procedimentos digam respeito à mesma relação jurídica e as cláusulas compromissórias sejam compatíveis. A competência para consolidação será do primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será vinculante a todas as partes.

CAPÍTULO XIX – Da Tributação

O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor em abril de 2016 e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Quotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Quotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

19.1. – Tributação Aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas do Fundo, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (“IRPJ”, “CSLL”, “Contribuição ao PIS” e “COFINS”).

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Quotistas.

Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

19.2. – Tributação Aplicável aos Quotistas do Fundo

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Quotistas tomará por base (i) a residência dos Quotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas, (b) o resgate de Quotas, (c) a amortização de Quotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento. Nos termos da legislação vigente o Fundo deve distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Recentemente, por meio da Lei nº. 13.259/16, foram introduzidas novas regras gerais relativas à tributação pelo Imposto de Renda dos ganhos de capital apurados por pessoas físicas e por determinadas pessoas jurídicas na alienação de bens e direitos, as quais podem vir a afetar, de forma indireta, o tratamento fiscal aplicável aos ganhos de capital auferidos por investidores estrangeiros em certas operações. De toda forma, as novas regras gerais trazidas pela Lei nº. 13.259/16 não deveriam impactar na forma específica de apuração e tributação do ganho de capital dos Quotistas do Fundo, nos termos abaixo descritos. Entretanto, recomendamos que os Quotistas do Fundo consultem seus respectivos assessores legais a respeito da aplicação das novas regras trazidas pela Lei nº. 13.259/16.

Quotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte (“IRRF”) no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Quotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo Fundo, e cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e (iii) as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Quotistas Residentes no Exterior: Aos Quotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Quotistas Não Residentes”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Tributação Favorecida”). Apesar deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

No caso de Quotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na



cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Quotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Quotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Quotistas Residentes no Brasil.

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do IOF/Câmbio aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de quotas no Fundo, sejam ou não as operações realizadas em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Quotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

19.2.1. – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características no item 19.2 acima. O Administrador manterá as quotas registradas para negociação secundária em ambiente de negociação administrado pela B3 .

CAPÍTULO XX – Dos Fatores de Risco

20.1. – Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Quotas,



analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

20.1.1. – Riscos relacionados à Liquidez. A aplicação em quotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas quotas, fator que pode influenciar na liquidez das quotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas quotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as quotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Quotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

20.1.2. – Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Quotas. O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Quotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Quota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Quotas em mercado secundário. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um Fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Quotas até o resgate das referidas Quotas.

20.1.3. – Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Quotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações e exploração dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo.

Os Quotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Imóveis.

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Imóveis, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade

do Fundo.

20.1.4. – Risco de Diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Quotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

20.1.5. – Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

20.1.6. – Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo poderá concentrar seus recursos no investimento em um ou poucos Ativos Imobiliários, uma vez que não há requisitos de desconcentração descritos no Regulamento do Fundo.

Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros.

20.1.7. – Riscos Decorrentes da Não Utilização de Derivativos. o Fundo não realizará operações com derivativos, nem mesmo para proteção da carteira do Fundo, podendo causar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Quotistas do Fundo.

20.1.8. – Riscos de Crédito. Os Quotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de exploração dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados, comprador dos Imóveis ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação ou compra e venda a serem firmados.

20.1.9. – Risco de Revisão Judicial dos contratos de Locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: 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. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se,

decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre 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.

20.1.10. – Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Ativos Imobiliários, 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. 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 explorados e, por consequência, sobre as Quotas. O investimento em Imóveis que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Quotas.

20.1.11. – Risco de Potencial Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos Quotistas, o Administrador e o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os Quotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

20.1.12. – Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Quotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Quotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Quotistas. Ainda, o Quotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de patrimônio líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em assembleias gerais de cotistas, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o fundo não tenha e os cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Quotistas, o Administrador, o Consultor Imobiliário e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Quotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de

seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Quotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Quotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Quotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

20.1.13. – Riscos relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Quotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela reserva de despesas extraordinárias e benfeitorias, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Quotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do fundo não sejam suficientes, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte. O Administrador e/ou o Consultor Imobiliário não serão responsáveis pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Quotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo fundo caso as disponibilidades do fundo não sejam suficientes e os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Quotistas poderão sofrer prejuízos.

20.1.14. – Risco de Desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

20.1.15. – Risco de Sinistro dos Imóveis. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a

reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e conseqüentemente, o valor das Quotas será afetado adversamente.

20.1.16. – Riscos relativos ao Registro de aquisição dos Imóveis. No período compreendido entre a aquisição dos Imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas do antigo proprietário em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis ao Fundo, afetando adversamente o Fundo e, conseqüentemente, o valor das Quotas será afetado adversamente.

20.1.17. – Riscos Relativos ao Perecimento dos Imóveis. Caso os Imóveis pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Quotas será afetado adversamente.

20.1.18. – Risco de Despesas Extraordinárias dos Imóveis. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Quotas.

20.1.19. – Riscos de Reclamação De Terceiros. na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Imobiliários, o Administrador poderá responder a processos administrativos ou judiciais decorrentes de sua qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis. Eventuais reclamações propostas por terceiros poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

20.1.20. – Risco de Vacância dos Imóveis. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração dos Imóveis, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão da exploração dos Imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

20.1.21. – Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, o que poderá ocasionar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Quotistas.

20.1.22. – Risco Jurídico. Em razão da pouca maturidade da regulamentação de fundos de investimento, em particular fundos de investimento imobiliários, e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de

tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

20.1.23. – Risco de alteração da legislação aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Quotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em quotas 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. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração dos Imóveis, gerando, conseqüentemente, impacto adverso nas Quotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Imóveis. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das quotas do Fundo.

20.1.24. – Risco Regulatório. O Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

20.1.25. – Risco Sistêmico e Fatores Macroeconômicos Relevantes. O valor das Quotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Quotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos Ativos Imobiliários e dos valores recebidos em decorrência da exploração dos Imóveis, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores,

podendo causar perdas aos Quotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Consultor Imobiliário e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

20.1.26. – Riscos tributários. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas do Fundo, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, Contribuição ao PIS e COFINS).

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Quotistas.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Para maiores informações com relação à tributação do Fundo ou dos Quotistas, vide Capítulo XIX, elaborado com fulcro na legislação vigente atualmente e passível de alterações no futuro.

CAPÍTULO XXI – Das Disposições Gerais

21.1. – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas.

21.2. – Os Quotistas e o Administrador deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Quotista e/ou pelo Administrador **(i)** com o consentimento



prévio e por escrito do Consultor Imobiliário ou **(ii)** se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Consultor Imobiliário deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.
