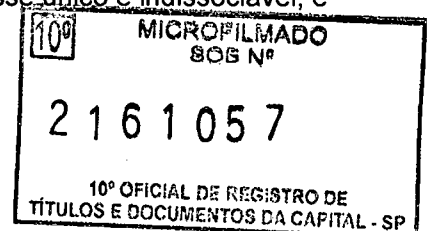




**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
VX XI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 30.578.316/0001-26**

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **VX XI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.578.275/0001-78, delibera e resolve:

- (i) alterar a denominação do Fundo para “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**”;
- (ii) aprovar a realização da primeira emissão do Fundo, na quantidade total de 393.000 (trezentos e noventa e três mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de R\$ 39.300.000,00 (trinta e nove milhões, e trezentos mil reais), na data de emissão das Cotas, sendo (i) 390.000 (trezentas e noventa mil) Cotas Seniores, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais); e (ii) 3.000 (três mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (“Primeira Emissão”). Cada uma das referidas classes de Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 (“Oferta”), as quais serão realizadas e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas. Cada uma das referidas classes de cotas serão subscritas e integralizadas por um investidor único ou por um grupo econômico específico, assim entendido aquele que possui controlador comum e interesse único e indissociável; e





- (iii) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, que consta no Anexo I a este instrumento ("Regulamento").

Fica autorizado o Sr. Oficial do 10º RTD da Capital – São Paulo/SP a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro nº 2.155.347.

O presente instrumento particular, em 02 (duas) vias de igual forma e teor, assinado na presença de 02 (duas) testemunhas, que também o assinam, será averbado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital– São Paulo/SP.

São Paulo, 25 de julho de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Renato Scarpelli Souza
293.224.508-27

Nome:

Cargo:

Naiara Cassiana da Silva
CPF. 025.918.319-98
RG. 7.569.127-0



Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça
M. Público
Iss

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
R\$ 6.661,92 Protocolado e prenotado sob o n. **2.161.324** em
R\$ 1.893,38 **26/07/2018** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 1.295,92 sob o n. **2.161.057**, em títulos e documentos.
R\$ 350,63 Averbado à margem do registro n. **2155347**
São Paulo, 26 de julho de 2018
R\$ 457,22
R\$ 319,78
R\$ 139,63

Total R\$ 11.118,48

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado

Rubens F. da Rocha
Escrevente Autorizado





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo até o dia 22 de dezembro de 2022, admitida a prorrogação por 12 (doze) meses, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.610.500/0001-88, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 14820, expedido em 8 de janeiro de 2016;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a reunião geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou residenciais, incluindo, mas não se limitando, a (i) unidades autônomas objeto de incorporação imobiliária residencial e comercial; (ii) participação em sociedade(s) cujo





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, e/ou (iii) imóveis ou terrenos não incorporados;

“Auditor Independente”: a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, sociedade civil estabelecida na cidade de São Paulo, à Rua Major Quedinho, 90, 3º andar, Consolação, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001.79;

“B3 BM&FBOVESPA”: a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (segmento BM&FBOVESPA) (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros);

“B3 UTMV”: a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (SEGMENTO UTMV)** (anteriormente denominada CETIP S.A.– Mercados Organizados);

“BACEN”: o Banco Central do Brasil;

“Benchmark das Cotas Seniores”: a rentabilidade esperada para as Cotas Seniores, líquida de impostos, equivalente ao capital investido atualizado pelo INCC, acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano, a partir da integralização da 1ª subscrição de cada Cota Sênior.

“Boletim de Subscrição”: o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo;

“Capital Integralizado”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

“CDI”: o Certificado de Depósito Interbancário, divulgado mensalmente pela B3 (Segmento UTMV);

“Chamada de Capital”: cada chamada de capital que será realizada para solicitar que os cotistas realizem aportes no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos em Ativos Imobiliários previamente aprovados pela Assembleia Geral; ou (ii) a exclusivo critério do Administrador, para pagamento de despesas e encargos do Fundo;

“Código Civil Brasileiro”: a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

“Compromisso de Investimento”: o instrumento assinado pelo Administrador e pelo investidor que assim se comprometer a subscrever e integralizar Cotas sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos em Ativos Imobiliários previamente aprovados pela Assembleia Geral; ou (ii) a exclusivo critério do Administrador, para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

“Conflito de Interesses”: atos que possam vir a configurar uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472;

“Consultor Imobiliário”: TOURMALET SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leão Coroador, nº 290, sala 91, Vila Madalena, inscrita no CNPJ/MF sob o nº





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

15.415.720/0001-95, contratada pelo Administrador, em nome e a expensas do Fundo, consoante o disposto no Artigo 31, III, da Instrução CVM 472, para a prestação dos serviços descritos no Capítulo V abaixo;

“Contrato de Consultoria”: o Contrato de Consultoria Imobiliária celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, pelo qual o Fundo contratou o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de que trata esse Regulamento;

“Coordenador Líder”: o Administrador, quando estiver atuando na condição de coordenador líder das ofertas de Cotas;

“Cotas Seniores”: as cotas seniores emitidas pelo Fundo com rentabilidade esperada equivalente ao capital investido atualizado pelo INCC, acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano, a partir da integralização da 1ª subscrição de cada Cota Sênior;

“Cotas Subordinadas”: as cotas subordinadas emitidas pelo Fundo;

“Cotas”: as Cotas Seniores as Cotas Subordinadas, quando denominadas em conjunto ou quando referidas indistintamente;

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“Custodiante”: a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.610.500/0001-88;

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

“Dia Útil”: (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3 (Segmento UTM), qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3 (Segmento UTM), bem como com relação a outras obrigações previstas neste Regulamento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

“Escriturador”: a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Fundo”: o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**;

“Instrução CVM 400”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 472”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 476”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

“Instrução CVM 539”: a Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM 555”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

“INCC”: o Índice Nacional da Construção Civil, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“IPCA”: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto de Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);

“Lei nº 8.668”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Lei nº 9.779”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“Mercado Secundário”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

“Outros Ativos”: os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) cotas de outros FII; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; (viii) letras imobiliárias garantidas; (ix) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (x) Certificados de Depósito Bancário, emitidos por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária; (xi) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 539 e com liquidez diária; e/ou (xii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

“Política de Investimento”: a Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Artigo 18 deste Regulamento;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento, será até o dia 22 de dezembro de 2022, admitida a prorrogação por 12 (doze) meses, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas;

“Público Alvo”: o Fundo se destinará exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador e aos prestadores dos serviços de consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração da emissão das Cotas, nos termos do Artigo 7º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, que é formado exclusivamente por investidores qualificados, nos termos da regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

Parágrafo 3º: Uma vez que é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472, o Fundo:

- I. admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento;
- II. dispensa a elaboração de prospecto;
- III. dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; e





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

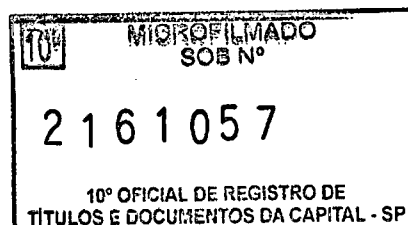
- IV. dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em Ativos Imobiliários, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Ativo Imobiliário a ser integralizado.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de gestão da carteira do Fundo, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo e gestão da carteira do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme proposta efetuada pelo Consultor Imobiliário.

Parágrafo 2º: As funções de administração e gestão do Fundo são exercidas pelo Administrador por meio de mandato outorgado pelos cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura, por ocasião de qualquer subscrição de cotas do Fundo, aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição, no Compromisso de Investimento, conforme o caso, e no termo de adesão ao Fundo.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Artigo 3º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I. providenciar, a expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472, que eventualmente, venham a ser contratados.
- III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

X. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII. contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- c) empresa especializada para a comercialização dos imóveis integrante do patrimônio do Fundo ou empresa especializada no monitoramento e acompanhamento de projetos, consolidação dados econômicos e financeiros selecionados das empresas investidas pelo Fundo ou, se for o caso, empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de imóveis, a exploração do direito de superfície; e
- d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: O Custodiante contratado pelo Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 2º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Artigo 4º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 5º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries sênior e subordinada e, se for o caso, a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- X.** constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI.** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII.** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII.** realizar operações com derivativos, observado o Capítulo IX abaixo; e
- XIV.** praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Artigo 6º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Parágrafo 2º: Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em ativos de renda fixa.

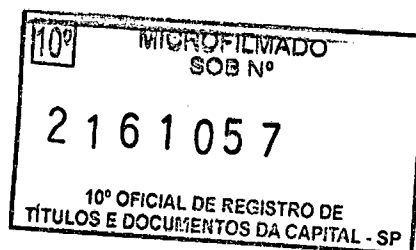
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM 472, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por mês atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA .

Artigo 8º Não haverá taxa de performance no Fundo.

Artigo 9º A taxa de administração será pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços, inclusive o Consultor Imobiliário, sendo certo que o somatório dessas parcelas não excederá o montante total da Taxa de Administração descrita acima e acrescida da remuneração fixa devida ao Consultor Imobiliário prevista no parágrafo 1º do artigo 12 abaixo.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando da emissão de novas Cotas pelo





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização da nova oferta de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o elegeu, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não elegeu novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 12 Consoante o disposto no Artigo 31, II e III, da Instrução CVM 472, o Administrador contratará, em nome e a expensas do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, empresa de consultoria especializada para a prestação dos seguintes serviços ao Fundo:

- I. originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- II. análise, seleção e avaliação para recomendação ao Administrador de propostas de investimento e desinvestimento relacionadas aos Ativos Imobiliários para aprovação final pela Assembleia Geral;
- III. estruturação e recomendação de investimentos e desinvestimento em Ativos Imobiliários para o Fundo para aprovação final pela Assembleia Geral;





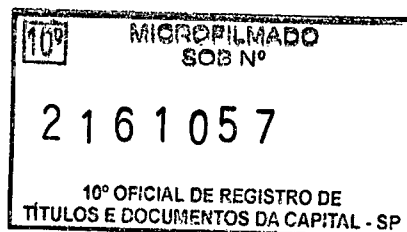
**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- IV. monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários;
- V. condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários;
- VI. participação das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários; e
- VII. cumprimento das obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Consultoria.

Artigo 13 Aplicar-se-ão ao Consultor Imobiliário, no que couber, as regras relativas às matérias disciplinadas no Capítulo IV acima.

Parágrafo Primeiro: O Consultor Imobiliário receberá uma remuneração anual fixa de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) cada, sendo a primeira devida a partir da data da 1ª Integralização de Cotas da Primeira Oferta, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A remuneração do Consultor Imobiliário acima definida será refletida no Contrato de Consultoria a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data da 1ª Integralização de Cotas da Primeira Oferta, a ser debitada do Fundo a título de encargo, sendo que o seu parcelamento não desonera o Fundo de pagá-la em seu valor total, ao Consultor Imobiliário, até o encerramento do Prazo de Duração do Fundo.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, e as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

Artigo 15 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo serão prestados pelo Administrador e/ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 17 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, por meio mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; e/ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 18 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Outros Ativos.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários; e

II. Outros Ativos.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem observar §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo Custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

Artigo 20 O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Administrador: www.vortx.com.br.

Parágrafo 1º: Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em:

- I. Outro Ativos; ou





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

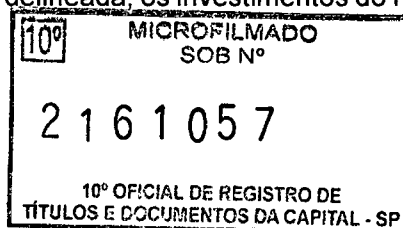
Artigo 21 Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados conforme indicações e orientações do Consultor Imobiliário. Caberá ao comprador ou ao permutante (adquirente do imóvel), conforme o caso, dos imóveis vendidos ou permutados o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos – ITBI.

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 23 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 24 Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

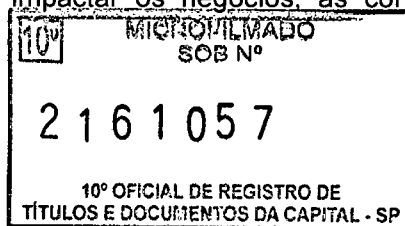
CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) **Riscos de mercado** - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

(iii) **Riscos de não realização do investimento** - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos,





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos - Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Na hipótese de o referido patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo. Ademais, também existe o risco de descasamento de prazos entre (i) a execução, performance e implementação dos





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo e demais Ativos Imobiliários; com (ii) o Prazo de Duração, o que pode impactar o Patrimônio Líquido, gerar perdas e problemas de liquidez aos Cotistas.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos - O Administrador e/ou o Consultor Imobiliário desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito - Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de Liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários - A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os ativos imobiliários em desenvolvimento, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de inexistência de Ativo Imobiliário específico - O Fundo, quando da realização das emissões de Cotas, poderá ter certos Ativos Imobiliários identificados. No entanto, independentemente da existência destas possibilidades, que pode não se concretizar, o Fundo não possui um tipo de Ativo Imobiliário específico, sendo adepto, portanto, de uma Política de Investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Consultor Imobiliário poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que o Fundo se propõe.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

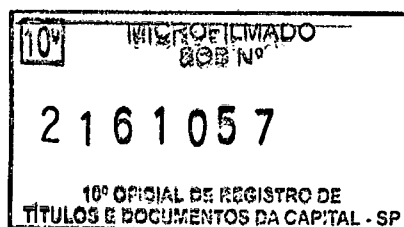
CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

(x) Risco de concentração da carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos Ativos Imobiliários.

(xi) Risco relativo à concentração e pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xii) Risco de diluição da participação do Cotista - O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões e os Cotistas não exercem os respectivos direitos de preferência, nos termos deste Regulamento, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xiii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral - Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiv) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores - É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

(xvi) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital - Durante o Prazo de Duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e 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 Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

(xvii) Riscos de despesas extraordinárias e do pagamento da Multa por Destituição Sem Justa Causa do Administrador/Consultor Imobiliário - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Ainda, em caso de destituição sem justa causa do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário será devida uma multa por destituição sem justa causa. O pagamento de tais despesas e da multa por destituição sem justa causa ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xviii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários - Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência,





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho dos Ativos Imobiliários o desempenho das demais empresas do seu setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo serão feitos em sociedades de capital fechado, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

investida; e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Cotas.

(xix) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

- O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários se sujeita ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xx) Risco de crédito dos locatários e compradores que celebrem contratos com o Fundo

- A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários e dos compradores. Se houver inadimplência o retorno dos Ativos Imobiliários e do Fundo será prejudicado.

(xxi) Risco das atividades de construção e descasamento de prazos

- O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado à atividade de construção, que, apesar de não ser uma atividade diretamente adotada pelas sociedades investidas, traz impactos sobre o resultado do empreendimento, uma vez que vários eventos podem impactar negativamente o resultado de um determinado empreendimento imobiliário, tais como: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras e/ou na execução dos empreendimentos e/ou na obtenção das autorizações necessárias, que, além de aumento de custos, pode gerar multas para a sociedade investida; (iii) custos adicionais de manutenção associados à entrega de empreendimentos imobiliários com má qualidade. Não há, também, qualquer garantia de que as construtoras cumprirão





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

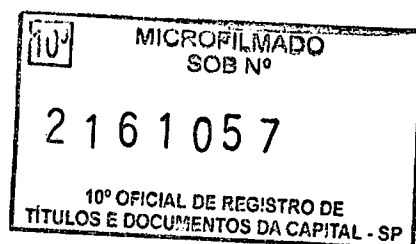
CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados com as sociedades investidas. Em muitos casos, a construtora e o parceiro incorporador pertencem ao mesmo grupo econômico, o que pode gerar potenciais conflitos de interesse. Finalmente, os riscos descritos acima referentes às atividades de construção e incorporação também podem provocar um descasamento de prazos entre os investimentos realizados pelo Fundo com o Prazo de Duração, gerando perdas expressivas aos Cotistas.

(xxii) Risco de reclamações de terceiros - Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxiii) Risco de despesas extraordinárias - O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxiv) Riscos ambientais - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

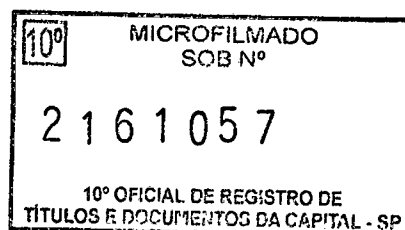
CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

(xxv) Risco de desapropriação - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxvi) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxvii) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas - O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxviii) Risco de Derivativos - Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

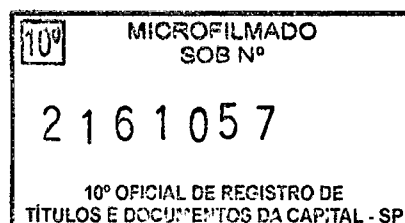
só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxix) Risco de Descontinuidade - A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Consultor Imobiliário e o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Custodiante, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
- III. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º deste artigo;
- IV. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, Consultor Imobiliário, e escolha de seu(s) respectivo(s) substituto(s);
- V. deliberar sobre a destituição e/ou substituição da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas e/ou do Custodiante e escolha de seus respectivos substitutos;
- VI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- VII.** deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII.** deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- IX.** deliberar sobre alterações na Taxa de Administração e remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- X.** deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI.** deliberar sobre o aumento das despesas e encargos previstas neste Regulamento;
- XII.** prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;
- XIII.** eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XIV.** aprovação de matérias que possam vir a configurar uma situação de Conflito de Interesses;
- XV.** deliberar sobre o aumento das despesas e encargos previstas neste Regulamento; e





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

XVI. análise e aprovação dos Ativos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo e as respectivas condições do investimento e desinvestimento em cada Ativo Imobiliário, inclusive as condições para que o Administrador realize as Chamadas de Capital necessárias para o investimento pelo Fundo nos Ativos Imobiliários aprovados em assembleia geral.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Parágrafo 3º: Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 6º: Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo 3º acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do § 6º do Art. 28 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 7º: Nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, com um prazo de mandato de 2 (dois) anos, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Artigo 27 Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por qualquer alteração a este Regulamento relacionada às atividades de custódia qualificada desempenhadas pelo Custodiante, este poderá requerer, caso não concorde, justificadamente, com referida alteração, a rescisão do contrato celebrado com o Administrador, observados os procedimentos previstos no referido instrumento. Nesta hipótese, o Custodiante não será responsável pela verificação do atendimento de novas obrigações relacionadas às atividades de custódia qualificada, a partir da data da alteração deste Regulamento que deu ensejo ao término do contrato de custódia. Caso o Custodiante não se pronuncie a respeito da alteração deste Regulamento acima mencionada, ou caso se manifeste em desacordo com os procedimentos previstos no contrato de custódia, serão consideradas aceitas tacitamente alterações promovidas pela Assembleia Geral de Cotistas em relação às novas obrigações impostas ao Custodiante.

Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

eletrônico (e-mail), e será disponibilizada nas páginas do Administrador e do Distribuidor na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo (i) da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas, quando realizada via correspondência, ou (ii) da data da publicação do edital de convocação, conforme o caso.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência ou o anúncio de primeira convocação, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

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

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472, sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, caso eleitos, deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

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

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 28 acima.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota subscrita, seja ela Sênior, ou Subordinada, ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (xiv) e (xvi) do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, cumulativamente das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. metade, no mínimo, cumulativamente das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Cotistas subscritas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que, até 3 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" e suas Cotas estejam devidamente subscritas.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I. o Administrador ou Consultor Imobiliário;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 5º acima;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 31 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias no caso de assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias no caso de assembleias gerais extraordinárias.

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





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Artigo 32 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

**CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO,
INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

Artigo 33 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, de classes sênior, e subordinada, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas. O Fundo poderá emitir séries de Cotas Seniores com prazos e regras de amortização e remuneração distintas.

Parágrafo 1º: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, e garantirão aos seus titulares direitos políticos idênticos.

Parágrafo 2º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão, nos termos abaixo.

Parágrafo 3º: O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para a primeira oferta pública, o total de 393.000 (trezentos e noventa e três mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de R\$ 39.300.000,00 (trinta e nove milhões e trezentos mil reais), na data de emissão das Cotas, sendo (i) 390.000 (trezentas e noventa mil) Cotas Seniores, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais); e (ii) 3.000 (três mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("**Primeira Emissão**"). As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas.

Parágrafo 4º: Os investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que a oferta foi realizada com dispensa de registro perante a CVM registrada na CVM.

Parágrafo 5º: As Cotas do Fundo deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de Cotas, em até 10 (dez) dias úteis contados das datas de Chamada de Capital realizadas pelo Administrador, observado o prazo máximo para a realização de chamadas de capital nos termos do compromisso de investimento, pelo valor da cota previsto no respectivo compromisso de investimento.

Parágrafo 6º: Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, quando da integralização das Cotas, é de R\$ 100,00 (cem reais).

Parágrafo 7º: Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 8º: Não haverá valor mínimo para subscrição por cotista. Não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 9º: O cotista que não realizar a integralização das Cotas por ele subscritas nas condições previstas neste Regulamento ou no respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IPCA, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo. Na hipótese de emissão de novas cotas após o encerramento da primeira distribuição, nos termos do Artigo 36 deste Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre referida emissão deverá também fixar as penalidades a que estarão sujeitos os Cotistas em caso de mora.

Artigo 34 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 35 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 36 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente,





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

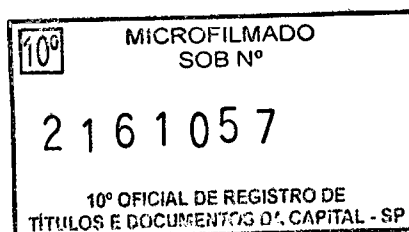
tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo poderão ter direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, nas condições que venham a ser estabelecidas na assembleia geral que deliberar pela nova oferta de Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 37 O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotistas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 1º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas Seniores ou Subordinadas, conforme o caso.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 2º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 38 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o respectivo Compromisso de Investimento, se houver, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

Artigo 39 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas conforme procedimento indicado neste Regulamento.

Artigo 40 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento, se houver, em moeda corrente nacional. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Escriturador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

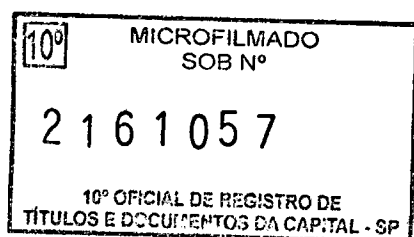
Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 41 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, exceto pelo decurso do Prazo de Duração do Fundo.

Artigo 42 Observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas emitidas pelo Fundo, depois de estarem integralizadas, poderão ser registradas para negociação no Mercado Secundário.

Parágrafo 1º: Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 2º: A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no Mercado Secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 43 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção do valor patrimonial de cada classe de Cota.

Parágrafo 1º: As Cotas Seniores terão prioridade de resgate sobre as Cotas Subordinadas e as Cotas Subordinadas somente serão resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores.

Parágrafo 2º: Somente haverá o pagamento das Cotas Seniores e depois das Cotas Subordinadas entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção do valor patrimonial de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 44 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 45 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas; e
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção do valor patrimonial de suas Cotas e observado os parágrafos do artigo 43 acima.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 46 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

IV. quaisquer gastos relacionados às ofertas públicas de cotas realizadas pelo Fundo, inclusive o pagamento de remuneração aos prestadores de serviços que realizarem a originação e a estruturação das ofertas públicas de cotas realizadas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. comissões, emolumentos, honorários para contratação de serviços legais, fiscais, contábeis, de laudos técnicos independentes para validação de custos de construção e para medições de obras, avaliações econômico-financeiras e *due diligences* e quaisquer outras despesas pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, permuta, arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio direta ou indiretamente;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas (i) para a emissão de parecer legal acerca da legalidade e regularidade dos Ativos Imobiliário a serem adquiridos pelo Fundo e (ii) para a defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do Artigo 30 da Instrução CVM 472;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

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 de Cotistas;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 2º: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 47 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 48 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

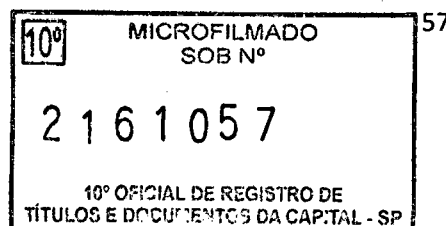
Artigo 49 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo Único: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 50 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º: Não obstante, o Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota ("**Data(s) de Pagamento**").

Parágrafo 4º: O Fundo buscará o Benchmark das Cotas Seniores.

Parágrafo 5º: Caso o INCC ou o CDI não estejam disponíveis até último dia útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento ("**Data de Cálculo**") em referência, será aplicado o índice que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte do Fundo e/ou do Administrador, quando da divulgação do INCC e/ou do CDI.

Parágrafo 6º: Na hipótese de extinção ou substituição do INCC ou do CDI, conforme o caso, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 7º: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa e a critério do Administrador, realizará a distribuição de rendimentos prevista neste artigo, observada a seguinte ordem de prioridades:

- I. primeiro, para o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração;
- II. o saldo (se houver), para o pagamento mensal da remuneração das Cotas Seniores nas Datas de Pagamento das Cotas Seniores, limitado ao montante do Benchmark das Cotas Seniores acumulado até a Data de Cálculo em referência;
- III. o saldo (se houver), para o pagamento da amortização das Cotas Seniores quando do encerramento do Prazo de Duração do Fundo, observados os Parágrafos 13º a 15º deste Artigo 50, conforme abaixo;
- IV. o saldo (se houver) será completamente destinado para remuneração aos titulares das Cotas Subordinadas, após a amortização integral das Cotas Seniores.

Parágrafo 8º: O atingimento do Benchmark das Cotas Seniores depende da performance dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, entre outros fatores de risco relacionados.

Parágrafo 9º: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo 10º: As Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, amortização e resgate de Cotas,





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

conforme a ordem de prioridades estabelecida no parágrafo 7º acima, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo.

Parágrafo 11º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 12º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

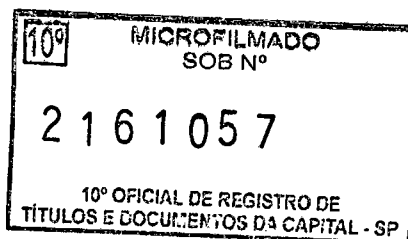
Parágrafo 13º: O cálculo do valor a ser atribuído às Cotas Seniores, desde que o Patrimônio Líquido do Fundo o permita, buscará atingir o Benchmark das Cotas Seniores. O valor unitário das Cotas Seniores de cada série para fins de cálculo do seu valor de integralização, amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste Regulamento, será o resultado da divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas Seniores em circulação na respectiva data de cálculo, de acordo com a seguinte fórmula:

Percentual de Amortização da Cota Sênior = $VQSN(d-1)/VTQS$

Onde:

VQSN(d-1) = Valor da Cota Sênior atualizado de acordo com o seu respectivo Benchmark no último Dia Útil anterior; e

VTQS = Valor Total das Cotas Seniores.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 14º: O critério de determinação do valor das Cotas Seniores, definidos no Parágrafo 13º acima, tem como finalidade definir (i) o valor de integralização de Cotas Seniores durante o respectivo período de distribuição e (ii) qual a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que deve ser prioritariamente alocada aos titulares das Cotas Seniores na hipótese de amortização de suas Cotas, e não representam e nem devem ser considerados, em hipótese alguma, como promessa ou obrigação legal ou contratual de remuneração por parte do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Coordenador Líder ou do Fundo.

Parágrafo 15º: Independentemente do valor do Patrimônio Líquido, os titulares das Cotas Seniores não farão jus, quando da amortização de suas Cotas, a uma remuneração superior ao valor de tais Cotas Seniores, na respectiva data de amortização, o que representa o limite máximo de remuneração possível para essas classes de Cotas.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 51 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Parágrafo 2º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador e/ou nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj 202

Jardim Paulistano, São Paulo - SP

CEP 01452-00

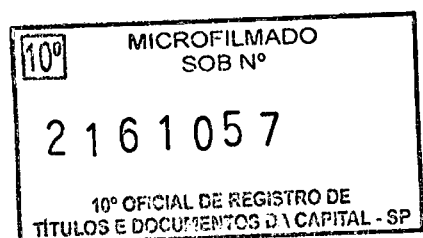
Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: operacoessp@vortex.com.br e juridicofundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

Artigo 52 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o parecer do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 53 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da Administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

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 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

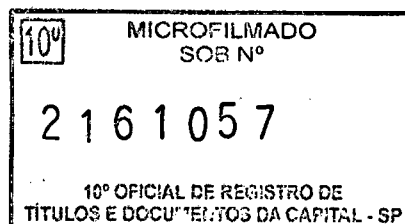
VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

Parágrafo 2º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis-Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do Administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

- XI.** cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII.** desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII.** emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Artigo 54 A divulgação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas 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.

Parágrafo 2º: O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Parágrafo 3º: O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

Artigo 55 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 56 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 57 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para





**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II**

CNPJ Nº 30.578.316/0001-26

propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

