
**REGULAMENTO DO
VALORA RE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2018.

ÍNDICE

CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	10
CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO	10
CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO	11
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	11
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA	14
CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL	24
CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS	30
CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS	31
CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS.....	35
CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	36
CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	39
CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO.....	41
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	43
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	43
CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES	45
CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	46
CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO	46
CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO.....	49
CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	61

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

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

<u>“1ª Emissão”</u>	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476/06. Os termos e condições da 1ª Emissão estão descritos no artigo 9.6 deste Regulamento.
<u>“Administrador”</u>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária.
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Ativos”</u>	Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos

	em conjunto.
<u>“Ativos Alvo”</u>	Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, respeitando-se os Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento previstas neste Regulamento.
<u>“Ativos de Liquidez”</u>	Ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) regulados pela Instrução CVM n.º 555/14; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação e CDB; (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (vi) LCI e LH emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas.
<u>“BACEN”</u>	Banco Central do Brasil.
<u>“Benchmark”</u>	O valor resultante da aplicação da variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, “ <i>over extragrupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), acrescida de uma sobretaxa de 1% (um por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Preço de Integralização das Cotas.
<u>“BM&FBOVESPA”</u>	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<u>“Capital Comprometido”</u>	É o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas,

	ainda que não integralmente integralizadas.
“ <u>Carteira</u> ”	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos.
“ <u>CDB</u> ”	Certificado de Depósito Bancário.
“ <u>CETIP</u> ”	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
“ <u>CMN</u> ”	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos, em vigor na data deste Regulamento.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”	O contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor até a data da primeira subscrição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
“Controlador”	OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A. , sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, grupo 202, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	É a instituição contratada, pelo Fundo, para coordenar a distribuição de Cotas, sem prejuízo da contratação e/ou subcontratação de outros distribuidores.
“ <u>Cotas</u> ”	As cotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
“ <u>Cotista</u> ”	O titular de Cotas.
“ <u>Cotista Não Residente</u> ”	O Cotista residente e domiciliado no exterior cujo investimento nas Cotas é realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373/14.
“ <u>CRI</u> ”	Certificado de Recebíveis Imobiliários.

“ <u>Crêterios de Elegibilidade</u> ”	São os cr�terios a serem observados quando da aquisi�o dos Ativos Alvo, conforme descritos no <u>Anexo I</u> deste Regulamento.
“ <u>Custodiante</u> ”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, conforme Atos Declaratórios CVM n.� 11.484, de 27 de dezembro de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.� 3434, Bloco 7, 2� andar, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.� 36.113.876/0001-91.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“ <u>Data de Apurac�o</u> ”	A data na qual o Administrador verificar� a quantidade de recursos existentes na Carteira para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortiza�o aos Cotistas. As apurac�es ocorrerão mensalmente, no último Dia útil de cada mês.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	A data em que ocorrer a primeira subscri�o e integraliza�o de Cotas do Fundo.
“ <u>Decreto n.� 6.306/07</u> ”	O Decreto n.� 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Desenquadramento Passivo Involuntário</u> ”	São as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instru�o CVM n.� 555/14 e na Instru�o CVM n.� 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios � vontade do Administrador e do Gestor, que causem alterac�es imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido do Fundo ou nas condi�es gerais do mercado de capitais.
“ <u>Dia útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias úteis, considerar-se-� como a data do referido evento o

	Dia Útil imediatamente subsequente.
“ <u>Eventos de Liquidação</u> ”	Quaisquer dos eventos listados no artigo 12.1 deste Regulamento.
“ <u>Formulário Eletrônico</u> ”	O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.
“ <u>Fundo</u> ”	O Valora RE I Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“ <u>Gestor</u> ”	VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de recursos por meio do Ato Declaratório n.º 9620, de 28 de novembro de 2007, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 448, cj. 1301, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.559.989/0001-17.
“ <u>Instituição(ões) Financeira(s) Autorizada(s)</u> ”	São as instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a no mínimo “AA-” atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s.
“ <u>Instrução CVM n.º 400/03</u> ”	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM n.º 472/08</u> ”	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM n.º 476/09</u> ”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM n.º 539/13</u> ”	A Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM n.º 555/14</u> ”	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	São os investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução

	CVM n.º 539/13.
<u>“IOF/Câmbio”</u>	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros.
<u>“IOF/Títulos”</u>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”</u>	Jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	O laudo de avaliação dos imóveis, bens e direitos objetos de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Fundo, de acordo com orientação do Gestor, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.
<u>“LCI”</u>	Letra de Crédito Imobiliário emitida nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 20014, conforme alterada.
<u>“Lei n.º 8.668/93”</u>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei n.º 11.033/04”</u>	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“LH”</u>	Letra Hipotecária emitida nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Período de Investimento”</u>	Período equivalente ao período previsto no artigo 5.1.1 deste Regulamento.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	Serão consideradas Pessoas Ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, representante de Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, consultor especializado ou representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;

	<p>e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p> <p>Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor, ao consultor especializado ou representante de Cotistas.</p>
“Prazo de Duração”	Prazo de duração do Fundo de 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Preço de Emissão</u> ”	O preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	O preço de integralização de cada Cota, que, no ato da primeira integralização de Cotas do Fundo, será correspondente ao Preço de Emissão e nas demais integralizações, será o valor da Cota no dia da efetiva disponibilização dos recursos.
“ <u>Regulamento</u> ”	Este regulamento do Fundo.
“Remuneração do Administrador”	Significa a parcela da Taxa de Administração correspondente à remuneração devida ao Administrador pela prestação do serviço de administração do Fundo, conforme descrito no Capítulo XI deste Regulamento.
“Remuneração do Controlador”	Significa a parcela da Taxa de Administração correspondente à remuneração devida ao Controlador em contraprestação aos serviços de controladoria prestados ao Fundo, conforme descrito no Capítulo XI deste Regulamento.
“Remuneração do Custodiante”	Significa a parcela da Taxa de Administração correspondente à remuneração devida ao Custodiante em contraprestação aos serviços de custódia qualificada, escrituração das Cotas, tesouraria e liquidação prestados ao Fundo, conforme prevista Capítulo XI deste Regulamento.
“Remuneração do Gestor”	Significa a parcela da Taxa de Administração correspondente à remuneração devida ao Gestor em contraprestação aos serviços de gestão, conforme prevista Capítulo XI deste Regulamento.
“ <u>Resolução CMN n.º 4.373/14</u> ”	A resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de

	2014, conforme alterada.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Performance</u> ”	Taxa de sucesso devida ao Gestor, calculada de acordo com o disposto no Capítulo XI deste Regulamento.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”	O “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”, a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição de Cotas do Fundo.

CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

- 2.1. O Fundo, denominado **VALORA RE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 2.2. O Prazo de Duração do Fundo é de 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
- 2.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.
- 2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

- 3.1. O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 (“Instrução CVM n.º 539”).

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1. É objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, observados os termos e condições previstos neste Regulamento.

4.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O *Benchmark* não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento no Capítulo XIX.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

5.1. A carteira do Fundo será composta preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – por CRIs, de acordo com os Critérios de Elegibilidade e com a Política de Investimento previstos neste Regulamento, mas também será admitido o investimento em Ativos de Liquidez.

5.1.1. O Período de Investimento do Fundo será de 12 (doze) meses contados da última data de integralização das Cotas da 1ª Emissão.

5.2. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento previstos neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no artigo 5.2.2 deste Regulamento.

5.2.1. Ainda que o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, não estará obrigado a respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 555/14, nos termos do artigo 129 da Instrução CVM n.º 555/14.

5.2.2. No caso de investimentos em CRI, instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por

modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

5.3. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 5.1 acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo

5.3.1. De acordo com o disposto no artigo 5.3 acima, a Carteira poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da sua eventual aquisição pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM n.º 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

5.3.2. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

5.3.3. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nas alíneas “i” e “ii” do artigo 5.3 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, o Administrador e o Gestor, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM n.º 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM n.º 555/14.

5.3.4. O Administrador deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira, no momento em que ocorrer.

5.4. A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Alvo será alocada em Ativos de Liquidez.

5.5. É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

5.6. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da Carteira, serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do Fundo, **(ii)** tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

5.7. A política de investimento de que trata este Capítulo somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento, sem prejuízo da possibilidade de alteração pelo Administrador, na ocorrência dos eventos previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 555/14.

5.8. Os Ativos de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

5.8.1. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

5.9. Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta na página www.oliveiratrust.com.br da rede mundial de computadores, ou pela instituição que venha a substituir o Custodiante na prestação dos serviços de controladoria para o Fundo, observado o disposto no artigo 5.10 deste Regulamento.

5.10. A precificação dos Ativos será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do Custodiante. No entanto, caso o Administrador e/ou o Gestor não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do Custodiante, o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos.

5.11. A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade dos Ativos Alvo será de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no item 6.5.1., xiii, abaixo.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA

Administração

6.1. A administração do Fundo será exercida pelo Administrador que, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos que integrem a Carteira, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

(i) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no artigo 5.3 deste Regulamento, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio 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 quaisquer ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros das Cotas, dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (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 dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados;

(iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(iv) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas com propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

- (v)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vi)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “(ii)” até o término do procedimento;
- (vii)** dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIII deste Regulamento;
- (viii)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (ix)** observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (x)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da Carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso;
- (xi)** contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo; e
- (xii)** sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor para a prática das atividades de gestão da Carteira do Fundo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.
- (xiii)** contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição de Cotas do Fundo;
 - b) consultoria especializada, desempenhada por consultor imobiliário, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens imóveis e direitos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;
 - c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos bens imóveis integrantes da Carteira do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos bens imóveis e

consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.1.1. Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do item “(xiii)” acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, desde que, em quaisquer dos casos, o prestador dos referidos serviços esteja devidamente habilitado para tanto.

6.1.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.1.3. O Administrador também prestará os serviços de escrituração, controladoria e custódia, sendo que poderá, sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, contratar terceiros para prestar tais serviços, hipótese na qual os custos com tais contratações serão deduzidos da Taxa de Administração.

Vedações

6.2. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas ou ações de emissão do próprio Administrador ou Gestor;

- (vii)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (viii)** vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamada de capital, nos termos dos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;
- (ix)** prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (x)** sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM n.º 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (xi)** constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xii)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;
- (xiv)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xv)** praticar qualquer ato de liberalidade.

6.2.1. A vedação prevista no artigo 6.2, alínea “(xi)”, deste Regulamento não impede a aquisição, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.2.2. Ao Administrador, seus sócios, administradores, empregados e colaboradores, é vedado adquirir Cotas do Fundo.

6.2.3. As disposições previstas no inciso “X” do artigo 6.2 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.2.4. As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

6.2.5. 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.

6.2.6. É vedado, ainda, ao Administrador:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

(ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Propriedade Fiduciária de Bens Imóveis

6.3. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no artigo 5.3 deste Regulamento serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, 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 n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

6.3.1. No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no artigo 5.3 deste Regulamento, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no artigo 6.1, alínea “(i)”, deste Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem

patrimônio do Fundo.

6.3.2. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

6.3.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre quaisquer Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

6.3.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, ou a quaisquer Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Prestadores de Serviços

6.4. O Administrador contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviço:

(i) CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante ou quem venha substituí-lo, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação;

(ii) ESCRITURAÇÃO DE COTAS. A escrituração das Cotas do Fundo será exercida pelo Custodiante, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação;

(iii) AUDITOR INDEPENDENTE. Será uma dentre as seguintes empresas: (a) PriceWaterhouseCoopers; (b) Ernst & Young; (c) KPMG; ou (d) BDO; observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação;

(iv) GESTOR. A gestão da carteira do Fundo será exercida pelo Gestor ou quem venha substituí-la, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Gestão.

Gestão

6.5. O Gestor será responsável pela aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos e pelo cumprimento do disposto na Política de Investimento deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

6.5.1. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

- (i)** identificar, analisar e selecionar os Ativos que poderão compor a Carteira do Fundo;
- (ii)** adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii)** decidir livremente sobre os investimentos do Fundo nos Ativos, observada a Política de Investimento descrita neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com poderes para adquirir e alienar os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iv)** 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, podendo, inclusive, quando outorgado, pelo Administrador, instrumento específico para tal fim, assinar em nome do Fundo, instrumentos de compra e venda, de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimento do Fundo;
- (v)** empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- (vi)** observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vii)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii)** deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (ix)** submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de resgate de Cotas de que trata o artigo 9.8 deste Regulamento;
- (x)** deliberar sobre a amortização de Cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;
- (xi)** indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do laudo de avaliação dos imóveis integrantes da Carteira nos termos do artigo 5.3 deste Regulamento;

- (xii)** elaborar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo e dos Ativos Alvo, contendo evidências da observação dos Critérios de Elegibilidade;
- (xiii)** encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade do Fundo;
- (xiv)** elaborar e disponibilizar ao Administrador o Formulário Eletrônico;
- (xv)** votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo e exercer a política de voto do Fundo de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado neste endereço: http://www.anbima.com.br/data/files/19/E7/AA/99/58B775106582A275862C16A8/diretrizes_para-Politica-de-Exercicio-de-Direito-de-Voto-de-FII-em-Assembleias_1_.pdf;
- (xvi)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo;
- (xvii)** gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (xviii)** aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xix)** auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998; e
- (xx)** atender às comunicações feitas pelo Administrador caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo nos termos do seu Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.

6.6. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da Carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

6.7. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da Carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são

as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

O GESTOR DESTA FUNDO 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. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Substituição do Administrador e/ou do Gestor

6.8. O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

6.8.1. A destituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VII deste Regulamento.

6.8.2. Na hipótese de descredenciamento pela CVM, esta deverá nomear administrador e/ou gestor, conforme o caso, temporário até a eleição de nova instituição.

6.8.3. A renúncia à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, deverá ser realizada pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim. Independentemente do disposto acima, **(i)** na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição 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 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.8.4 deste Regulamento, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento; e **(ii)** na hipótese de renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor

receber a (a) Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, de forma *pro rata die*, se necessário; e (b) a Taxa de Performance calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.8.4. Caso as Assembleias Gerais de que trata o artigo 6.8.3 deste Regulamento **(i)** não nomeiem instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou **(ii)** não obtenham quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral sendo que se for realizada consulta formal, esse prazo deve ser contado após o término do prazo para resposta da consulta formal.

6.8.5. Na hipótese de renúncia do Administrador e/ou do Gestor e caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o artigo 6.8.3 deste Regulamento no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da referida Assembleia Geral.

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

6.8.7. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

6.8.8. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.8.9. Na hipótese de renúncia às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, o Administrador arcará com os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

6.8.10. O Administrador e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

6.8.11. A ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada

na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

6.8.12. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL

7.1. Observado o disposto nos artigos 7.2 a 7.9 deste Regulamento, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento, observado o disposto no item 7.1.2. abaixo;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vi) deliberar sobre a amortização de cotas, dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- (vii) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- (ix) eleger e destituir o representante dos Cotistas de que trata o artigo 7.8 deste Regulamento e o Artigo 25 da Instrução CVM n.º 472/08, fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) deliberar sobre a aprovação de atos, pelo Fundo, que envolvam conflito de interesses, nos termos do Capítulo XVI deste Regulamento e da regulamentação em vigor;

- (xi)** deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo;
- (xii)** deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo, na hipótese de ocorrência de um Evento de Liquidação;
- (xiii)** deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- (xiv)** aprovar proposta do Gestor sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas de que trata o artigo 9.8 deste Regulamento;
- (xv)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; e
- (xvi)** deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração, nos termos do Capítulo XI deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

7.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas as alterações, a necessária comunicação aos Cotistas.

7.2. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

7.2.1. Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

7.2.1.1. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas na página por ele mantida na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

7.2.1.2. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas as demonstrações financeiras do Fundo, o Relatório de Gestão, o parecer do auditor independente e o Formulário Eletrônico, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

7.2.1.3. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas o edital de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

7.2.1.4. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 26 da Instrução CVM n.º 472/08 e às informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.

7.2.2. Independentemente da convocação prevista no artigo 7.2.1 deste Regulamento, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, 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.

7.3.1. O pedido de que trata o artigo 7.3 deste Regulamento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

7.4. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que: **(i)** na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como

Cotistas, conforme o caso; e/ou **(ii)** os Cotistas que tenham subscrito Cotas no Fundo.

7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

7.6. As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, respeitadas os prazos as regras de convocação previstas nos artigos 7.1 a 7.4 deste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à instituição intermediária o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas.

7.6.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral de Cotistas.

7.7. Ressalvado o disposto no artigo 7.7.1 deste Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

7.7.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nas alíneas (ii), (iii), (v), (vi), (x) e (xiv) do artigo 7.1 deste Regulamento serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo:

(i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

7.8. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras

sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a Carteira ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM . O(s) representante(s) dos Cotistas não fará (farão) jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função.

7.8.1. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

7.8.2. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

7.8.3. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.8.4. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear no máximo 3 (três) representantes de Cotistas, cujo prazo de mandato não poderá ser inferior a 1 (um) ano, nos termos do artigo 15, inciso XXVI da Instrução CVM n.º 472/08.

7.8.5. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; despesas incorridas no exercício de suas atividades; e opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

7.8.6. O mandato dos representantes dos Cotistas se encerra na Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua eleição, permitida a reeleição.

7.9. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito.

7.10. Não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o Administrador e suas Pessoas Ligadas; **(ii)** o Gestor e suas Pessoas Ligadas; **(iii)** os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; **(iv)** 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 **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

7.10.1. Não se aplica a vedação prevista no artigo 7.10 deste Regulamento, quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nas alíneas “(i)” a “(v)” do artigo 7.10 deste Regulamento; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

7.11. Poderá o Administrador encaminhar, mediante correspondência ou anúncio publicado, pedido de procuração que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

7.11.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea “(i)” do artigo 7.11 deste Regulamento.

7.11.2. Ao receber a solicitação de que trata o artigo 7.11.1 deste Regulamento, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

7.11.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

8.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento.

8.1.1. Emissões de novas Cotas, após a 1ª Emissão de Cotas, somente poderão ser realizadas mediante aprovação em Assembleia Geral, que definirá as condições para a emissão e suas características.

8.1.2. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

8.1.2.1. Na hipótese do artigo 8.1.2 deste Regulamento, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

8.1.2.2. Caso o valor mínimo referido no artigo 8.1.2.1 deste Regulamento não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente: **(i)** fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e **(ii)** em se tratando da 1ª Emissão, proceder à liquidação do fundo,

anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere a alínea “(i)” deste artigo.

8.1.3. Na hipótese prevista no artigo 8.1.1 deste Regulamento, os Cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

8.1.3.1. O direito de preferência referido no artigo 8.1.3 acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento de notificação enviada pelo Administrador informando sobre a emissão de novas Cotas, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral de Cotistas, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

8.1.3.2. As informações relativas ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis na sede do Administrador a partir da data de sua elaboração. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis.

8.1.3.3. O ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Custodiante em conta de depósito em nome de seus titulares.

9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

9.1.3. Independente da data de integralização, as Cotas do Fundo integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Valor das Cotas

9.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

Direitos de Voto

9.3. Todas as Cotas subscritas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no artigo 7.10 deste Regulamento.

Distribuição de Cotas

9.4. As Cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.

9.4.1. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas de Cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XV deste Regulamento.

Subscrição e Integralização das Cotas

9.5. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, no qual constarão, dentre outras informações: nome e qualificação do subscritor; número de Cotas subscritas; o Preço de Integralização e valor total a ser integralizado; e condições para integralização de Cotas;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do prospecto, se houver; e
- (iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, no Prospecto e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento e no Prospecto.

9.5.1. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas.

9.5.2. Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à

integralização das Cotas subscritas.

9.5.3. A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no Suplemento, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento.

9.5.4. As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização.

9.5.5. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.5.6. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os boletins de subscrição, comprometem-se a cumprir com o disposto nos artigos acima e nos respectivos boletins de subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos artigos acima e dos respectivos boletins de subscrição, estando também sujeitos ao disposto no artigo 9.5.7 deste Regulamento.

9.5.7. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo boletim de subscrição, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Da 1ª Emissão de Cotas

9.6. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R\$1.000,00 (mil reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, que totalizam R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

9.6.1. A 1ª Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e, portanto, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

9.6.2. No âmbito da 1ª Emissão **(i)** somente será permitida a procura, pelo Coordenador Líder, de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais; e **(ii)** as Cotas somente poderão ser subscritas

ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

9.6.3. No ato de subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando a respectiva condição de Investidor Profissional e de que está ciente e declara que, entre outras coisas: **(i)** a oferta não foi registrada perante a CVM e poderá ser registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para base dados; **(ii)** as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476 e neste Regulamento; e **(iii)** efetuou sua própria análise com relação à qualidade e aos riscos do investimento nas Cotas.

9.6.4. As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais e depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo respectivo Investidor Profissional, de acordo com o disposto, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, sendo que a negociação das Cotas deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis.

Amortização de Cotas

9.7. As Cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e no Capítulo X deste Regulamento.

9.7.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, no 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.7.2. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à Data de Apuração levando-se em consideração o disposto no artigo 9.7.1 deste Regulamento.

9.7.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

9.7.3.1. As Cotas serão negociadas *ex* amortização no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

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

9.8. Ao final do prazo do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo, observado, se aplicável, o disposto no artigo 12.5 deste Regulamento.

Resgate das Cotas

9.9. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo ao final do prazo do Fundo ou na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

Negociação das Cotas

9.10. As Cotas somente serão admitidas à negociação, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP, conforme o caso.

9.10.1. Não será permitida a negociação no mercado secundário de Cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que a qualificação dos investidores nos termos da Instrução CVM n.º 555 e da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013. O Administrador não é responsável pela verificação de que trata este artigo.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

10.1. Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

10.3. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis.

10.3.1. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

10.4. Os Cotistas farão jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) Dias Úteis após cada Data de Apuração, durante o Prazo de Duração do Fundo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto neste Capítulo e sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

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

10.4.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

10.4.3. As Cotas deverão ser negociadas ex rendimentos no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração

11.1 Será devida pelo Fundo a Taxa de Administração, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, Gestor, Custodiante e Controlador, conforme descrito abaixo.

Remuneração do Administrador, Custodiante e Controlador

11.1.1. Pelos serviços de administração do Fundo, será devido a título de Remuneração do Administrador o maior dentre os seguintes itens: (i) o valor correspondente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, aplicável sobre o valor do Patrimônio Líquido, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos); ou (ii) R\$ 10.250,00 (dez mil, duzentos e cinquenta reais) mensais;

11.1.2. Pelos serviços de liquidação, tesouraria, custódia e escrituração das Cotas, será devido a título de Remuneração do Custodiante o maior dentre os seguintes itens: (i) 0,0625% (seiscentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, aplicável sobre o valor do Patrimônio Líquido, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos); ou (ii) R\$ 5.125,00 (cinco mil, cento e vinte e cinco reais) mensais. Em qualquer uma das hipóteses será devido o acréscimo do montante de (i) R\$ 1.500,00 (um

mil e quinhentos reais) mensais, quando ocorrerem até 4 (quatro) transações de compra e venda das Cotas do Fundo em um determinado mês; ou (ii) R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) quando ocorrerem mais de 4 (quatro) transações de compra e venda das Cotas do Fundo em um determinado mês, referentes ao serviço de escrituração das Cotas do Fundo;

11.1.3. Pelos serviços de controle de ativos, cálculo da Cota, processamento e contabilidade do Fundo, será devido a título de Remuneração do Controlador o valor correspondente a 0,0625% (seiscentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, aplicável sobre o valor do Patrimônio Líquido, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos); ou (ii) R\$ 5.125,00 (cinco mil, cento e vinte e cinco reais) mensais;

11.1.4. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, o valor mínimo mensal a ser pago pelo Fundo a título de Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir da data de primeira integralização de Cotas, pela variação do IGP-M/FGV.

11.1.5. As remunerações previstas neste Capítulo devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior e pagas mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), por período vencidos, até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 3º (terceiro) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

11.1.6. O montante equivalente a até 50% (cinquenta por cento) da Remuneração do Administrador, nos termos do item 1.2.1. acima, será pago diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A. pela prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

11.1.7. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

11.1.8. Os valores pagos a título de remuneração do Administrador e do Custodiante serão deduzidos da Taxa de Administração.

Remuneração do Gestor

11.1.9. A Remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão corresponderá ao montante equivalente a 1,50% (um vírgula cinco por cento) ao ano, incidente sobre total do Patrimônio Líquido, calculado e pago na forma do item 11.1.5 acima.

11.1.10. Os valores pagos a título de Remuneração do Gestor serão deduzidos da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

11.1.11. Além da Remuneração do Gestor, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor correspondendo a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder o *Benchmark*, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração (“Taxa de Performance”).

11.1.12. A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Custodiante, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pelo Fundo a cada semestre civil, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração, observando que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início a partir da data de primeira integralização de Cotas e término no encerramento do semestre civil correspondente.

11.1.13. Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no item acima, os períodos compreendidos entre:

i) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e

ii) o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

11.1.14. É vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da Cota for inferior ao seu valor na data da primeira integralização de Cotas ou por ocasião da última cobrança efetuada.

11.1.15. A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos Alvo que façam parte do patrimônio do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor, i.e., caso os Ativos Alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido no momento da amortização de Cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o Gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da Taxa de Performance.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

11.1.16. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

12.1. Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, objeto de aprovação pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Capítulo:

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

(ii) rescisão do Contrato de Gestão ou renúncia do Gestor, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos.

12.1.1. Sem prejuízo do disposto no artigo 12.2 deste Regulamento, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

12.1.2. Na Assembleia Geral mencionada no artigo 12.1.1 deste Regulamento, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante do Capítulo VII deste Regulamento.

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

12.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo

BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o artigo 12.1.1 deste Regulamento nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

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

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

12.5. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, os ativos da Carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma aqui disposta, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e

(iii) o Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida na alínea "(i)" acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador

poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

12.5.1. – A regra de constituição de condomínio prevista no artigo 12.5 deste Regulamento é aplicável também às amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

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

- (i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM n.º 472/08;
- (iii)** sem prejuízo do disposto na alínea “(ii)” acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, a ser preparado pelo Gestor, que conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a Carteira e (b) estimativas do valor justo dos empreendimentos Imobiliários que eventualmente integrem a Carteira;
- (iv)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - (b) o relatório do auditor independente do Fundo; e
 - (c) o Formulário Eletrônico.
- (v)** anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (vi)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- (vii)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13.2. A publicação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página www.oliveiratrust.com.br e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no artigo 13.2 deste Regulamento, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

13.2.3. As informações e documentos referidos nesta Seção poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.2.4. O Administrador deverá reentregar o Formulário Eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Seção II – Informações Eventuais

13.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM n.º 472/08, e com exceção das informações mencionadas no artigo 7 do Anexo 12 da mesma Instrução, 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 na alínea “(iv)” do artigo 13.1 deste Regulamento.

13.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos da alínea “(iii)” do artigo 13.3 deste Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do artigo 13.2 acima, observado o disposto nos artigos 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.3 deste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

14.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e serem auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

14.4. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.4.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

14.4.2. Os laudos de avaliação emitidos servirão como base para as devidas atualizações de valores dos ativos da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

15.1. Constituem encargos do Fundo:

- (i)** Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii)** impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;
- (iv)** gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v)** honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ix)** gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Alvo e os Outros Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador ou do Gestor no exercício de suas funções;
- (x)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi)** taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xii)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii)** gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com registro de documentos em cartório;
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas; e
- (xvii) os montantes devidos, exclusivamente, aos Cotistas e/ou seus respectivos gestores que sejam fundos de investimentos, nos termos do art. 132, XIII, da Instrução CVM nº 555/14, com base em acordo de remuneração firmado entre o Fundo e o Cotista e/ou seus respectivos gestores, observado o disposto no art. 85, §8, da mesma norma.

Parágrafo Único: O pagamento aos gestores só será permitido, nos termos do §3º do artigo 92 da Instrução CVM nº 555/14, caso os respectivos Fundos Investidores sejam:

I - fundo de investimento em cotas de fundo de investimento que invista mais de 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em um único fundo de investimento; ou

II - fundos de investimento exclusivamente destinados a investidores profissionais, desde que a totalidade dos cotistas assine termo de ciência, nos termos do Anexo 92 da Instrução CVM nº 555/14.

15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

16.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas em geral que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por

cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e os representantes de Cotistas e entre o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

16.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou de consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM n.º 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, de consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM n.º 472/08.

16.2. O Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e exceto no caso da aprovação em Assembleia Geral prevista no Artigo 16.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

17.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação Aplicável ao Fundo

18.1. *Imposto de Renda*: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo **(i)** atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual

superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

18.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 18.1 deste Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

18.3. *IOF/Títulos*: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

18.4. *Imposto de Renda*. A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base **(i)** a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

18.5. *Cotistas residentes no Brasil*: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

18.6. Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iii)** as Cotas sejam

admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.7. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “(i)” e “(ii)” no artigo 18.6 deste Regulamento. Em relação à alínea “(iii)”, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa e/ou pela CETIP.

18.8. *Cotistas residentes no exterior*: Aos Cotistas Residentes no Exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

18.9. No caso de Cotistas Residentes no Exterior, mas fora de Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

18.10. No caso de Cotistas Residentes no Exterior, especificamente em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis às pessoas físicas residentes no Brasil.

18.11. *IOF/Câmbio*: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

18.12. *IOF/Títulos*: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder

Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO

19.1. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto, se houver, e neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

19.2. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Coordenador Líder, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

19.3. O Fundo, Administrador, Gestor e o Coordenador Líder não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

19.4. Os Ativos integrantes da Carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

19.4.1. Riscos Relacionados à Oferta:

19.4.1.1. Risco de o Fundo não entrar em funcionamento:

Exclusivamente no âmbito da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, existe a possibilidade de o Fundo vir a não obter o registro de funcionamento, caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio inicial previsto neste Regulamento. Assim, caso o patrimônio inicial não seja atingido, o Administrador devolverá aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas os recursos financeiros decorrentes das respectivas integralizações e os eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes, e as demais despesas e

encargos do Fundo, e o Fundo será liquidado.

19.4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e aos Ativos:

19.4.2.1. Risco de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

19.4.2.2. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo:

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.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

19.4.2.3. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda

variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

19.4.2.4. Riscos de Descontinuidade:

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral 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 recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

19.4.2.5. Riscos de Diluição dos Cotistas:

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo

19.4.3. **Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo:**

19.4.3.1. Risco dos Ativos Alvo Face à Eventual Propriedade de Imóveis:

Caso o Fundo se torne proprietário de imóveis, conforme previsto neste Regulamento, tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os referidos imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos que eventualmente integrem a Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

19.4.3.2. Risco de Concentração da Carteira do Fundo:

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

19.4.3.3. Riscos relativos aos Ativos de Liquidez:

Os Ativos de Liquidez estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Ativos de Liquidez poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos de Liquidez sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos de Liquidez. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez e/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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos Ativos de Liquidez em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Ativos de Liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (“mark-to-market”), poderão ocasionar variações nos valores dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

19.4.3.4. Riscos Operacionais:

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a consecução da Política de Investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração do Gestor, cuja performance está fortemente relacionada à consecução da Política de Investimento, permanecerão no Gestor. Além disso, não há garantia de que o Gestor terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Gestor e a incapacidade do Gestor de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.5. Riscos de Liquidez dos Ativos Alvo Durante o Prazo de Duração do Fundo:

Os Ativos Alvo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido do Fundo, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do fundo, as Cotas do fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

19.4.3.6. Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos

Compradores:

Considerando que os CRI a serem adquiridos pelo Fundo serão lastreados em Cédulas de Crédito Bancário emitidas por sociedades de propósito específico proprietárias dos imóveis que serão objeto de garantia dos CRI e que o pagamento das referidas Cédulas de Crédito Bancário está intimamente relacionado à venda dos imóveis objeto da garantia, a rentabilidade do investimento no Fundo pode ser negativamente afetada, na medida em que seja provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis dos empreendimentos imobiliários dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para potenciais compradores dos imóveis dos empreendimentos imobiliários, ou mesmo que disponíveis, se esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do Sistema Financeiro Habitacional, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis dos empreendimentos imobiliários.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, os resultados do Fundo estão diretamente relacionados à venda de imóveis dos empreendimentos imobiliários. Não há garantias de que os adquirentes dos imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição de imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

19.4.3.7. Riscos Tributários:

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Sociedades Investidas, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja

cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Sociedades Investidas e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

19.4.3.8. Risco de Conflito de Interesses:

O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de conflito de interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472/08, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transação que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Nesse sentido, o Coordenador Líder contratado para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo é entidade pertencente ao mesmo grupo econômico do Gestor, o que pode configurar uma situação de potencial conflito de interesses na Oferta, podendo resultar em prejuízos aos Cotistas.

19.4.3.9. Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para

controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(i) taxas de juros:

O aumento da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros, observado que, num cenário de aumento da taxa de juros, o mercado consumidor poderá se retrair consideravelmente, acarretando uma menor demanda por financiamentos imobiliários e pelos Imóveis. Além disso, o aumento da taxa de juros aumentará o custo do financiamento imobiliário pós-fixado em Taxa Referencial – TR. Por outro lado, um cenário de aumento da taxa de juros poderá resultar numa oferta menor de crédito aos consumidores e, portanto, numa menor demanda por imóveis, bem como resultar numa oferta menor de crédito para fins de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, inclusive em virtude do maior risco de crédito associado a financiamentos com custos mais elevados. Todos os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior:

A imposição de eventuais controles cambiais e restrições a remessas de divisas do Brasil para o exterior poderão diminuir o fluxo de investimentos para o Brasil e a oferta de crédito para instituições financeiras e empresas brasileiras, inclusive, mas não se limitando, empresas do setor imobiliário. Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente a economia brasileira, o setor financeiro e o setor imobiliário como um todo, afetando de forma adversa as atividades e os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iii) flutuações cambiais:

Eventuais flutuações cambiais poderão gerar efeitos adversos na economia brasileira, podendo acarretar, inclusive, mas não se limitando, o aumento da inflação. Na hipótese de aumento da inflação, o Fundo estará exposto inclusive aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (d) abaixo, o que poderá impactar diretamente os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) inflação:

A alta da inflação poderá encarecer a matéria-prima utilizada no desenvolvimento de

empreendimentos imobiliários e, por conseguinte, aumentar o custo de imóveis, o que poderá reduzir a demanda por imóveis, assim como, na hipótese de compromissos de compra e venda de imóvel indexados à inflação já celebrados, acarretar a inadimplência dos respectivos adquirentes de imóveis. O fato mencionado acima poderá impactar diretamente os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a alta da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros e nos riscos descritos de forma não taxativa na alínea “(i)” acima.

(v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos:

As oportunidades de investimento do Fundo estão relacionadas à necessidade de capital pelos incorporadores. Num eventual cenário de maior liquidez dos mercados financeiros e de capitais brasileiros, os incorporadores poderão ampliar o seu acesso aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, de modo que a sua demanda pelo capital disponibilizado pelo Fundo poderá reduzir drasticamente, afetando negativamente a capacidade do Gestor de identificar projetos imobiliários com a rentabilidade desejada pelo Fundo. Além disso, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderá aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Um cenário econômico favorável usualmente propicia o aumento da oferta de crédito. O crescimento excessivo da oferta de crédito, por sua vez, poderá gerar o aumento excessivo da demanda por imóveis e, conseqüentemente, a sobrevalorização de tais imóveis. O surgimento de crises econômicas ou financeiras em outros países poderá resultar num cenário recessivo em escala global, ocasionando, dentre outras coisas, indisponibilidade de crédito, desaceleração da economia e queda abrupta dos preços dos imóveis. Em meio a esse cenário recessivo, os adquirentes de imóveis poderão ser incapazes de honrar com os seus compromissos de pagamento dos Imóveis, bem como poderá haver um descasamento significativo entre o valor do financiamento obtido pelos adquirentes para a aquisição de imóveis e o respectivo valor (os quais são geralmente dados em garantia no âmbito dos referidos financiamento), afetando de forma significativa as instituições financeiras financiadoras dos imóveis, o setor imobiliário e o sistema financeiro nacional como um todo. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) política fiscal:

A deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar na necessidade de o Governo Federal diminuir consideravelmente seu subsídio ao setor habitacional, inclusive, mas não se limitando, por meio do orçamento elaborado para a Caixa Econômica Federal. Além disso, a deterioração da política

fiscal poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial do fluxo de investimentos para o Brasil. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, a deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar em pressão inflacionária e, portanto, num movimento de alta da taxa de juros, sendo que, nessa hipótese, o Fundo estará exposto aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea “(i)” acima.

(vii) política habitacional:

O setor imobiliário brasileiro depende de forma significativa do SFH, sendo que qualquer alteração no SFH, inclusive, mas não se limitando, em relação à obrigatoriedade da alocação de recursos da poupança para o SFH, poderá impactar significativamente o ciclo de financiamentos e a demanda do setor imobiliário. Da mesma forma, a alteração da rentabilidade atribuída aos recursos alocados na poupança ou de qualquer outra variável aplicável à poupança, tal como na tributação, também poderá impactar o setor imobiliário. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) instabilidade social e política:

Eventual instabilidade social e política poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial tanto do fluxo de investimentos doméstico quanto do fluxo de investimentos para o Brasil. Esse fator poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) crescimento do PIB e da renda per capita:

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e a venda de imóveis dependem diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto - PIB) e da renda per capita. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda per capita poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda do poder aquisitivo da população brasileira, da oferta de crédito para o consumidor e para os empreendimentos imobiliários e na demanda pelos Imóveis. Os fatores mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(x) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem:

O Brasil foi governado de 2002 a 2010 pelo mesmo Presidente, Luiz Inácio Lula da Silva, do Partido dos Trabalhadores (“PT”). Em 2010 foi eleita a nova Presidente do Brasil, Dilma Rousseff, também do PT,

reeleita em 2014. Em 2016 a Presidente Dilma Rousseff sofreu impeachment, sendo substituída pelo Vice-Presidente, Michel Temer, que governará até 2018. A recente alteração de Presidente, bem como a eventual alteração em 2018, poderão acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Vale mencionar, ainda, que o cenário da alteração presidencial envolve, usualmente, um clima de bastante ansiedade e expectativa em relação ao futuro do País, principalmente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, preocupados, inclusive, mas não se limitando, com o futuro da política econômica do Brasil. A simples expectativa de alteração da forma de condução da política brasileira pelo novo presidente, inclusive no que diz respeito à política econômica, poderá afetar de forma adversa o ânimo de investidores nacionais e estrangeiros em relação a investimentos no Brasil, o que poderá afetar as variáveis da economia brasileira mencionadas nas alíneas acima.

Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente e de forma significativa as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas.

Em linhas gerais, a incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.10. Riscos relacionados ao Ambiente Macroeconômico Internacional:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos

preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4. Riscos Associados aos CRI, às LCI e LH e ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras:

19.4.4.1. Risco associados aos CRI, às LCI e LH:

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, as pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

19.4.4.2. Risco associados ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras:

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos

imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

19.4.5. **Outros Riscos:**

19.4.5.1. O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

19.4.5.2. Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo:

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Alvo, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.5.3. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor:

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da Carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

20.2. Os Cotistas, o Administrador e o Gestor deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador e/ou pelo Gestor **(i)** com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, **(ii)** em decorrência de obrigação estabelecida nos

termos deste Regulamento, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

20.3. Informações e documentos relativos ao Fundo podem ser obtidos nos seguintes endereços:
www.oliveiratrust.com.br

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2018.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Anexo I
ao Regulamento do Valora RE I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CrITÉrios de Elegibilidade dos Ativos Alvo

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento aos critérios de concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo. A verificação destes critérios é responsabilidade exclusiva do Gestor.

I. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM CRI:

Os CRI deverão ser lastreados em Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) emitida por sociedades de propósito específico ou suas respectivas *holdings* em benefício de determinada instituição financeira, observando os seguintes critérios de elegibilidade:

1. Devedores: os devedores das CCB deverão ser as empresas proprietárias dos imóveis objeto da garantia imobiliária prevista no item 5 abaixo, devendo ser (i) empresa incorporadora imobiliária ou (ii) sociedades de propósito específico (ou suas respectivas *holdings* ou controladoras).
2. Escrow: os devedores não poderão ter dívidas anteriores às CCBs que sejam lastro do CRI. Na hipótese de existirem dívidas anteriores, deverá ser constituída pela securitizadora uma conta escrow para garantir o pagamento de tais dívidas.
3. Valor Máximo da Operação: o Fundo poderá adquirir CRI de uma mesma emissão apenas até o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
4. Concentração Máxima por Devedor: o Fundo poderá manter CRI lastreado em CCB de um mesmo devedor com saldo em aberto até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) do Capital Comprometido do Fundo, sendo certo que esse limite deve ter a característica de revolvência, ou seja, na medida em que o saldo em aberto é quitado pelo devedor da CCB o limite é recomposto. O referido limite deverá levar em consideração devedores de um mesmo grupo econômico e deverá ser verificado na data de aquisição do CRI. Deverá ser considerado como sendo do mesmo grupo econômico todas as pessoas jurídicas que sejam controladas, controladoras, coligadas ou estejam sob controle comum de quaisquer devedores das CCBs.
5. Garantias: a cessão dos créditos decorrentes das CCBs para a securitizadora (emissora dos CRI) deverá ser garantida por (i) alienação fiduciária de imóveis constituída sobre as unidades imobiliárias concluídas (com “Habite-se”) de propriedade do devedor da CCB (ou de sua respectiva controlada) e

que não sejam objeto de promessa, compromisso, contrato ou qualquer outra forma de alienação ou transferência de propriedade; e **(ii)** no caso do devedor da CCB ser uma sociedade de propósito específico, fiança de sua controladora.

6. Relação Mínima de Garantia: os documentos relacionados ao CRI (tais como, termo de securitização, contrato de cessão, contratos de garantia, entre outros) deverão prever a obrigação de o devedor da CCB constituir garantias reais imobiliárias, conforme item 5 acima, em valor equivalente a, no mínimo, 200% (duzentos por cento) do valor do saldo devedor do CRI em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de emissão do CRI, ou seja, para que o Fundo adquira o CRI não será necessário que, na data de aquisição do CRI pelo Fundo, já estejam constituídas garantias reais em valor equivalente à referida razão mínima de garantia, mas apenas que exista a previsão da obrigação do devedor da CCB constitui-las até atingir a razão mínima de garantia no prazo mencionado acima.

7. Imóveis objeto da garantia real imobiliária mencionada no item 5 acima: poderão ser objeto da alienação fiduciária os seguintes imóveis **(i)** unidades imobiliárias residenciais com valor igual ou superior a R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); e **(ii)** unidades imobiliárias comerciais com valor igual ou inferior a R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), sendo certo que este valor, para fins de critério de elegibilidade do CRI, deverá ser corrigido pelo IGP-M/FGV ou outro índice que o substitua desde a data da primeira integralização de Cotas do Fundo até cada data em que o critério de elegibilidade deva ser observado.

8. Valor dos imóveis objeto da garantia real imobiliária mencionada no item 5 acima: o valor dos imóveis deverá ser calculado com base no preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses imediatamente anteriores à data de verificação deste critério.. Caso não haja vendas nos últimos 06 (seis) meses, deverá ser utilizado laudo de avaliação de imóveis, a ser providenciado pela proprietária do imóvel, às suas expensas, emitido há, no máximo, 1 (um) ano, por empresa especializada previamente aprovada pelo Gestor.

9. Localização dos imóveis objeto da garantia real imobiliária mencionada no item 5 acima: **(i)** o valor, em conjunto, dos imóveis objeto da garantia real imobiliária que sejam localizados na Região Metropolitana de São Paulo deverá representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo; **(ii)** o valor, em conjunto, dos imóveis objeto da garantia real imobiliária em determinada cidade (exceto São Paulo) deverá representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido do Fundo, e **(iii)** os imóveis objeto da garantia real imobiliária deverão estar localizados em municípios ou regiões metropolitanas cuja população residente esteja acima de 300.000 (trezentos mil) habitantes. Os itens (i), (ii) e (iii) acima deverão ser verificados na data de aquisição do CRI pelo Fundo.

10. Concentração das garantias reais imobiliárias: **(i)** o valor de cada imóvel objeto da garantia real imobiliária (seja residencial ou comercial) não deverá exceder 10% (dez por cento) do valor total das garantias reais imobiliárias em cada operação de CRI; e **(ii)** o valor das garantias constituídas sobre imóveis comerciais, considerando todas as operações em conjunto, não deverá exceder 35% (trinta e cinco por cento) do valor do Capital Comprometido do Fundo.

11. Prazo Máximo: os CRI deverão ter prazo máximo de 4 (quatro) anos.

12. Remuneração dos CRI: a remuneração dos CRI deverá sempre ser baseada na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, “*over extragrupo*”, podendo ou não ser acrescida de uma sobretaxa. Além disso, poderá haver participação na receita de venda das unidades do empreendimento imobiliário.

13. Pagamento da Remuneração dos CRI: mensal.

14. Fundo de Reserva: deverá ser constituído um Fundo de Reserva em cada CRI para garantir, no mínimo, o pagamento de **(i)** 3 (três) meses de remuneração; **(ii)** 6 (seis) meses de gastos de condomínio; e **(iii)** 6 (seis) meses de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

15. Ordem de Prioridade de Pagamentos (Waterfall) dos CRIs: os recursos líquidos recebidos em razão da venda as unidades residenciais ou comerciais, conforme o caso, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i)** Participação na receita de venda (caso o CRI contemple o pagamento de tal remuneração adicional);
- (ii)** Manutenção/recomposição do Fundo de Reserva;
- (iii)** Pagamento de Remuneração;
- (iv)** Amortização do Principal

15.1 Até o limite de razão de garantia de 250% (duzentos e cinquenta por cento) a ordem de prioridade prevista no item 15 acima deverá ser observada sem qualquer alteração. A estrutura do CRI poderá contemplar que para os valores recebidos após o atingimento de 250% (duzentos e cinquenta por cento) de razão de garantia, a ordem de prioridade de pagamento do CRI poderá ser flexibilizada.

.