

Aos

Senhores Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

**Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, convocada para o dia 13 de junho de 2018.**

Prezados Senhores,

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Administrador”) na qualidade de instituição administradora do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF nº 97.521.255/0001-25 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação datado **07 de maio de 2018**, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada, em primeira convocação, no dia **13 de junho de 2018**, às **16:00 horas** (“Assembleia”), na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, qual seja:

#### **(1) Substituição da gestão do Fundo**

Substituição da gestão do Fundo da **XP Gestão de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, cj 101 e 102 parte, CEP: 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89 (“XP Gestão”) para a XP Vista Asset Management Ltda., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ nº 16.789.525/0001-98, Ato Declaratório nº 12.794 (“XP Vista”).

XP Vista é a atual denominação da gestora Vista Real Estate, que passou a fazer parte do Grupo XP. Tal movimento tem como pilar a união de uma equipe de gestão focada em operações estruturadas com um time de executivos experientes, somados a um modelo proprietário com fortes mecanismos de governança e riscos estabelecidos, que tem como norte a maximização do retorno dos investimentos de seus cotistas. O acordo incorpora ao time de gestão do Grupo XP os sócios da então Vista Real Estate, que são profissionais com grande experiência no mercado imobiliário e agregam um conhecimento bastante específico, trazendo grande sinergia para as estratégias de gestão de crédito e renda fixa do Grupo XP. Nesse sentido, com o objetivo de ter uma equipe única focada em operações estruturadas e de crédito. Os fundos imobiliários, de crédito e de renda fixa que atualmente são geridos pela XP Gestão serão, após aprovação

assemblar, migrados para a XP Vista, junto com toda a equipe atualmente responsável por tal operação na XP Gestão, incluindo os gestores do Fundo. A XP Vista terá então ainda maior ênfase em uma gestão processual, focada em governança e controles de risco. A XP Gestão e a XP Vista acreditam que a segregação dos times de gestão de acordo com as características dos produtos proporcionará mais sinergia e trará um foco ainda maior para cada uma das gestoras em seus respectivos mercados de atuação, traduzindo-se em maior eficiência e qualidade no serviço prestado aos seus clientes ressalta-se que não haverá qualquer alteração em relação à equipe que faz a gestão atual do Fundo.

## **(2) Substituição da administração do Fundo a partir de 31 de dezembro de 2018**

Substituição da administração do Fundo da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** para a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, cj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, para o exercício da atividade de administração do Fundo, nos termos do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) a partir de 31 de dezembro de 2018 (“Data Base Para Transferência”), sendo que até a Data Base para Transferência a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** continuará exercendo regularmente a função de administradora do Fundo, inclusive no âmbito da Oferta das cotas da 3ª Emissão do Fundo, conforme definido no item C abaixo. As alterações ao Regulamento para formalizar que a Vórtx será a nova Instituição Administradora do Fundo serão realizadas após a Data Base para Transferência sem a necessidade de realização de nova assembleia geral.

## **(3) Nova Emissão de Cotas do Fundo**

Realização da 3ª emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do atual Administrador (“Coordenador Líder”), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, incluindo:, com as seguintes características (“Oferta”):

- a. Montante Total da Oferta: Até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado que, a quantidade de cotas da 3ª Emissão poderá ser

acrescida (i) de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, e/ou (ii) de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 15% (quinze por cento) das cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas;

b. Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das novas cotas do Fundo, sob coordenação do atual Administrador (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

c. Preço de Subscrição: O preço de subscrição da cada cota da 3ª emissão será definido conforme a média do preço de fechamento dos últimos 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia, aplicando um desconto de 5% (cinco por cento) no valor da cota, observado o disposto no Regulamento;

d. Montante Mínimo da Oferta e Possibilidade de Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas;

e. Público Alvo: Investidores em geral, conforme venha a ser melhor detalhado nos documentos da Oferta;

f. Investimento Mínimo por Investidor: 10 (dez) cotas;

g. Negociação das Cotas: As cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO** (“B3”), observado o disposto no regulamento do Fundo;

h. Período de Colocação: As Cotas poderão ser subscritas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

i. Despesas de Estruturação da Oferta: O pagamento dos custos relativos à distribuição primária das cotas da 3ª Emissão serão arcados, pelos investidores que vierem a adquirir as cotas da 3ª Emissão, e corresponderão a um percentual fixo, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas 3ª Emissão, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação e coordenação (no montante de 50% deste custo), (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas 3ª Emissão na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (ii) montante a ser definido considerando as condições de volume da 3ª Emissão, sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “ii” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O percentual fixo do custo de distribuição não superará 4% (quatro por cento) do valor da cota. Adicionalmente, o restante da remuneração do Coordenador Líder a título de estruturação e coordenação equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor da Oferta, será arcada integralmente pela XP Gestão ou pela XP Vista, caso a deliberação do item A, acima seja aprovada; e

j. Direito de Preferência: Será concedido aos Cotistas (aqueles Cotistas considerados na data da realização da Assembleia), o direito de preferência na subscrição e integralização das novas cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do anúncio de início da oferta, admitindo-se, ainda a cessão do direito de preferência respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. A Assembleia deliberará sobre o direito das cotas emitidas na 3ª Emissão com relação aos próximos rendimentos que vierem a ser distribuídos.

#### (4) Alteração do Regulamento

Aprovação de alterações ao Regulamento do Fundo, as quais estão evidenciadas na versão consolidada do Regulamento constante do Anexo I a essa Proposta de Administrador, e resumidas conforme disposto a seguir:

(i) Prazo Mínimo para Resposta de Consulta Formal: Alteração do artigo 20.3. do Regulamento do Fundo, de forma a estabelecer que o prazo de resposta de uma consulta formal do Fundo será fixado na respectiva consulta, observado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias para resposta, no caso de assembleia geral extraordinária, e 30 dias para resposta, no caso de assembleia geral ordinária, conforme redação abaixo;

*“Artigo 20.3 As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, sem a reunião presencial de cotistas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observado que:*

*(i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e*

*(ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.”*

(ii) Alteração do Quórum para Aprovação de Novas Emissões: Alteração do artigo 20.5. do Regulamento do Fundo, de forma a: (a) excluir a deliberação de novas emissões do Fundo do rol das matérias que devem ser aprovadas por quórum qualificado, na forma do artigo 20, §1º da Instrução CVM 472, devendo as novas emissões serem aprovadas por quórum simples; e (b) adequar o texto ao disposto nos artigos 18 a 20 da Instrução CVM nº 472/08, conforme redação abaixo:

*“Artigo 20.5 Dependirão da aprovação de Cotistas para as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos ii, iii, iv, v, vii, viii, xi, e xii do Artigo 18.1, acima que representem:*

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.”

(iii) Alteração do Anexo II: Alteração do Anexo II do Regulamento do Fundo, de forma a: (a) esclarecer que o Fundo poderá adquirir CRI com lastro em contratos de compra e venda ou contratos de locações referentes a imóveis de shopping centers, conforme redação abaixo; e (b) retirar o trecho “Apesar de o Benchmark utilizado pelo Fundo estar atrelado à Nota do Tesouro Nacional, série C - NTN-C”;

*“Os CRI poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de quaisquer ramos de atividade ou negócio, inclusive de*

*1. Contrato de compra e venda a prazo de imóveis, observado que os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com garantia real (tais como, alienação fiduciária ou hipoteca), ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham como objeto, por exemplo, bens imóveis das seguintes modalidades:*

*(...)*

*(ii) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção, **inclusive Shopping Centers**;*

*(...)*

(iv) Alteração do Limite de Concentração por Ativo: Inclusão do artigo 13.2.3. ao Regulamento do Fundo, de forma a excepcionar que o limite de que trata o artigo 13.2.2. do Regulamento do Fundo será de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia de capital aberto, conforme redação abaixo;

*“13.2.3. Para os casos em que o emissor for companhia aberta o limite citado no artigo 13.2.2 acima, pode ser elevado para 10% (dez por cento) de patrimônio líquido do Fundo.”*

(v) Patrimônio Autorizado para Novas Emissões: Exclusão de trecho do artigo 26.2.3 e inclusão do artigo 26.3. ao Regulamento do Fundo de forma a prever a autorização ao Administrador para deliberar, conforme recomendação do Gestor, por realizar novas emissões das cotas do Fundo até o montante de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas certas condições fixadas no Regulamento do Fundo e que as novas cotas sejam emitidas à valor de mercado. Para a definição do valor de mercado das cotas que serão objeto da nova emissão até o limite estabelecido ao Capital Autorizado, o gestor deve apurar a média do preço de fechamento dos últimos 30 dias contados da data da realização da Assembleia, aplicando um desconto de 5% (cinco por cento), conforme redação abaixo.

*“26.2.3. Na 1ª Emissão e na 2ª Emissão não foram cobradas taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões.”*

*“Artigo 26.3. Sem prejuízo do disposto nos artigos 26.1. e 26.2. acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Instituição Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“Patrimônio Autorizado”); (b) outorguem obrigatoriamente o direito de preferência aos Cotistas do Fundo, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência; e (c) o valor de emissão de cada nova cota seja fixado obrigatoriamente com base no valor de mercado das cotas já emitidas.”*

(vi) Formalização da Substituição do Gestor: Alteração das Definições do Regulamento para formalizar a substituição do Gestor; e

(vii) Formalização da Substituição do Administrador: Na Data Base para Transferência, alteração ao Regulamento do Fundo formalizando a substituição do Administrador na Data Base para Transferência, ajustando as Definições do Regulamento, conforme mencionado no item 2 acima.

**(5) Contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. como Formador de Mercado a partir da Data Base Para Transferência**

Aprovação para a contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. para o exercício da função de formador de mercado a partir da Data Base Para Transferência, desde que a deliberação do item 2 acima seja aprovada, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 31-A da Instrução CVM nº 472/08.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2018.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**ANEXO I - VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO****REGULAMENTO****MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII****ÍNDICE**

CAPÍTULO I - OBJETO .....	10
CAPÍTULO II - PRAZO DE DURAÇÃO .....	10
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO .....	10
CAPÍTULO IV - INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER .....	10
CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ....	10
CAPÍTULO VI - VEDAÇÕES .....	14
CAPÍTULO VII - RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR	15
CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO .....	16
CAPÍTULO IX - GESTOR .....	17
CAPÍTULO X - CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	18
CAPÍTULO XI - AUDITOR INDEPENDENTE E DO ESCRITURADOR DE COTAS .....	18
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA .....	19
CAPÍTULO XIII - CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO .....	20
CAPÍTULO XIV - VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS .....	22
CAPÍTULO XV - AMORTIZAÇÃO DE COTAS .....	22
CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCOS .....	23
CAPÍTULO XVII - INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS .....	23
CAPÍTULO XVIII – COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	23
CAPÍTULO XIX – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	24
CAPÍTULO XX -PROCESSO E DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	26
CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	28
CAPÍTULO XXII - CONFLITO DE INTERESSE .....	28
CAPÍTULO XXIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	29
CAPÍTULO XXIV - CARACTERÍSTICAS GERAIS .....	30
CAPÍTULO XXV – DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....	32
CAPÍTULO XXVI - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO .....	32
CAPÍTULO XXVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS .....	34
CAPÍTULO XXVIII - ENCARGOS .....	34
CAPÍTULO XXIX - DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES .....	35
CAPÍTULO XXX- DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	38
CAPÍTULO XXXI - SOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	39
<b>ANEXO I - DEFINIÇÕES .....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO II - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE .....</b>	<b>45</b>
<b>ANEXO III - FATORES DE RISCO .....</b>	<b>48</b>
<b>ANEXO IV - TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>52</b>

**REGULAMENTO DO  
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25

**CAPÍTULO I - OBJETO**

**Artigo 1.1** O **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em Ativos Alvo, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**CAPÍTULO II - PRAZO DE DURAÇÃO**

**Artigo 2.1** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO**

**Artigo 3.1** O Fundo é destinado ao público investidor em geral. As regras de tributação do Fundo e dos Cotistas estão previstas na forma do Anexo IV deste Regulamento.

**CAPÍTULO IV - INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER**

**Artigo 4.1** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

4.1.1. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos Alvo e posterior recomendação para aquisição pela Instituição Administradora.

4.1.2. As atividades de intermediação em distribuições públicas de Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

**CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**Artigo 5.1** A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, de acordo com as indicações do Gestor, pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

5.1.1. Não obstante o estabelecido no *caput*, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

**Artigo 5.2** A Instituição Administradora 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.

**Artigo 5.3** A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

**Artigo 5.4** A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do item 5.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços facultativos a seguir listados:

- (i) distribuição das cotas do Fundo, quando a Instituição Administradora não prestar tais serviços;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo que não poderá ser exercida pela Instituição Administradora e pelo Gestor, exceto se houver aprovação pelos cotistas em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Artigo 5.5** Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/1993, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou da deliberação:

- (i) representar o Fundo nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições do Gestor;
- (ii) se aplicável, providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os Imóveis Alvo ali referidos:
  - a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais contratados.
- (iv) respeitadas as funções do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

- (viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III deste item até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- (xiii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**Artigo 5.6** A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.6.1. A Instituição Administradora e o Gestor não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

**Artigo 5.7** A Instituição Administradora e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no Artigo 5.6 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora e pelo Gestor, bem como seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

5.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no *caput*, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

5.7.2. O disposto no Artigo 5.7 e no item 5.7.1 acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

5.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora e/ou pelo Gestor, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Instituição Administradora e o Gestor desde logo autorizados a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

5.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora ou o Gestor pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO VI- VEDAÇÕES**

**Artigo 6.1** É vedado à Instituição Administradora e ao Gestor, caso aplicável, no exercício de suas funções e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de execução de garantias vinculadas aos Ativos Alvo, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

6.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

6.1.2. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 6.2** É vedado, ainda, à Instituição Administradora e ao Gestor:

- 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.

## **CAPÍTULO VII - RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Artigo 7.1** A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

7.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se o Fundo tiver imóveis, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

7.1.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

7.1.3. Após a averbação referida no item 7.1.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.1.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

7.1.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas na Seção VII adiante.

7.1.6. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

**Artigo 7.2** O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento.

7.2.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

**Artigo 7.3** A Instituição Administradora e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções, respectivamente até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

**Artigo 7.4** No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

## **CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO**

**Artigo 8.1** Sem prejuízo do disposto no item 8.1.4 abaixo, a Instituição Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada:

(a) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou

(b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.

8.1.1. Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), além da remuneração ao Consultor Imobiliário, conforme prevista nesse regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

8.1.2. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.

8.1.3. As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

8.1.4. A Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária.

8.1.5. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO IX - GESTOR**

**Artigo 9.1** O Gestor possui as seguintes competências:

- (i) com exclusividade, prospectar, originar, analisar e selecionar os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados e/ou exercidos pelo Fundo, atendendo à Política de Investimento e aos Critérios de Concentração e aos Critérios de Elegibilidade, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;
- (ii) elaborar análises financeiras do Fundo bem como controlar suas finanças;
- (iii) decidir, com exclusividade, quanto à realização ou não dos investimentos e desinvestimentos nos Ativos Alvo;
- (iv) indicar à Instituição Administradora os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, respeitando, sempre, os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração, a legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;
- (v) requerer à Instituição Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;
- (vi) representar e exercer o direito de voto do Fundo nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, nos termos da política de voto referida no Artigo 9.1.2 abaixo.

9.1.1. O Gestor será auxiliado pelo Consultor Imobiliário nas atividades descritas no Artigo 10.1 acima que digam respeito a investimentos em Imóveis Alvo.

9.1.2. Fica estabelecido que o Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no *website* do Gestor, no seguinte endereço: [http://www.xpgestao.com.br/download/Politica\\_de\\_Voto\\_XP.pdf](http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf).

## **CAPÍTULO X - CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Artigo 10.1** A Instituição Administradora, mediante indicação do Gestor, consoante o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472, poderá contratar como consultor imobiliário, de forma permanente ou para investimentos específicos, sociedade do seu grupo econômico (“Consultor Imobiliário”), em nome do Fundo ou de sociedades investidas pelo Fundo.

10.1.1. O Consultor Imobiliário poderá prestar os seguintes serviços ao Fundo, direta ou indiretamente:

- a) Consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos e desinvestimentos imobiliários;
- b) Prospecção, seleção e recomendação ao Gestor para aquisição de Imóveis Alvo;
- c) Acompanhamento e supervisão de obras de construção, manutenção e reforma de Imóveis Alvo, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance de ativos; e
- d) Administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação de imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Imóveis Alvo.

10.1.2. O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração mensal, inserida na Taxa de Administração, paga no 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês de prestação do serviço e, adicionalmente, nos casos em que houver a comercialização de imóveis ou empreendimentos de titularidade do Fundo, uma remuneração variável a ser prevista no contrato de consultoria imobiliária.

10.1.3. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ou por sociedades de propósito específico (SPE), variando em função do serviço prestado, conforme disposto em contrato de consultoria imobiliária, sem que haja dupla cobrança de remuneração.

10.1.4. O Consultor Imobiliário somente poderá ser substituído ou destituído pela Instituição Administradora mediante concordância prévia por escrito do Gestor, bem como em observância ao disposto no contrato de consultoria imobiliária.

## **CAPÍTULO XI - AUDITOR INDEPENDENTE E DO ESCRITURADOR DE COTAS**

**Artigo 11.1** Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11.1.1. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.

## **CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

**Artigo 12.1** O Fundo possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e
- b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

12.1.1. A Instituição Administradora notificará o Gestor caso entenda que Ativos Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM 472 e as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

**Artigo 12.2** A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

**Artigo 12.3** Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes “**Ativos Alvo**”, ou em direitos a eles relativos:

- a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor;
- b) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIIs, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda

negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor (“**Imóveis Alvo**”);

- c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIs;
- d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- e) cotas de outros FIs;
- f) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e
- h) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

**Artigo 12.4** O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Artigo 12.5** O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos Alvo, em qualquer caso, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

**Artigo 12.6** Nas hipóteses de liquidação de Ativos Alvo do Fundo, o Gestor poderá indicar à Instituição Administradora a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII - CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO**

**Artigo 13.1** Os Ativos Alvo deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e, com relação aos Imóveis Alvo, podendo contar com o suporte do Consultor Imobiliário, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pelo Fundo, representado pela Instituição Administradora, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo II deste Regulamento, e respeitados os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos do Fundo.

13.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos Alvo selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

13.1.2. Caso os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários representem, a qualquer momento, percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento não precisarão ser observados, até que referido percentual volte a ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**Artigo 13.2** Observado o disposto no Artigo 13.1 acima, o Fundo deve observar os seguintes Critérios de Concentração:

13.2.1. Critério de Concentração por Ativo Alvo: o Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, os seguintes limites de concentração por ativo:

<b>Ativos Imobiliários</b>	<b>%</b>
LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor de emissão ou coobrigação de instituições financeiras	Até 100% <sup>1</sup>
Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII's	Até 100% <sup>2</sup>
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII's ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário	Até 100% <sup>3</sup>
Cotas de outros FII's	Até 100% <sup>3</sup>
CRIs e cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor	Até 100% <sup>3</sup>

Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003	Até 100%
Ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário	Até 20%

<sup>1</sup> Considerando o disposto na alínea c), inciso III, do artigo 103 da Instrução CVM 555.

<sup>2</sup> O investimento em cotas de fundos de investimentos que não sejam FIP, FII e FIDC será limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 103 da Instrução CVM 555.

<sup>3</sup> Considerando o disposto no §6º, artigo 45 da Instrução CVM 472.

Imóveis Alvo	%
Imóveis Alvo	Até 20%

13.2.2 Critério de Concentração em um mesmo ativo: o Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em um mesmo ativo investido pelo Fundo.

13.2.3. Para os casos em que o emissor for companhia aberta o limite citado no artigo 13.2.2 acima, pode ser elevado para 10% (dez por cento) de patrimônio líquido do Fundo.

**Artigo 13.3** Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e do artigo 45 da Instrução CVM 472.

#### **CAPÍTULO XIV - VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS**

**Artigo 14.1** 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.

#### **CAPÍTULO XV - AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 15.1** O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Alvo do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Alvo.

15.1.1. Os recursos desinvestidos na forma do Artigo 15.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no

prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar a Instituição Administradora para realizar tais amortizações.

15.1.2. A Instituição Administradora transferirá ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 15.1.1. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

## **CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCOS**

**Artigo 16.1** Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Artigo 16.2** O investimento nas Cotas do Fundo está sujeito aos seguintes fatores de risco descritos na forma do Anexo III deste Regulamento, entre outros.

## **CAPÍTULO XVII - INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS**

**Artigo 17.1** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, [do Gestor, do Custodiante, de quaisquer](#) outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

## **CAPÍTULO XVIII – COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 18.1** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. destituir ou substituir a Instituição Administradora o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, bem como eleger os seus respectivos substitutos;
- IV. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- V. deliberar sobre dissolução e liquidação do Fundo;
- VI. autorizar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento, observado o disposto no Capítulo XXVI deste Regulamento;
- VII. apreciar os laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;

- VIII. alteração do mercado em que as cotas são admitidas a negociação;
- IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, fixando remuneração, se houver e aprovação máxima das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, conforme disposto no Capítulo XXII deste Regulamento; e
- XII. alteração da Taxa de Administração do Fundo.

18.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do Artigo 18.1 acima deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

## **CAPÍTULO XIX – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 19.1** A Instituição Administradora e o Gestor poderão convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo a qualquer momento.

19.1.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

19.1.2. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

19.1.3. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

**Artigo 19.2** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

19.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral deve ser feita com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, nos casos de Assembleias Gerais Ordinárias, e com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias.

19.2.2. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento

escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

19.2.3. O pedido do item 19.2.2 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

19.2.4. O percentual de que trata do item 19.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

19.2.5. A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- i. em sua página na rede mundial de computadores;
- ii. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- iii. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

19.2.6. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 19.2.5 acima incluem, no mínimo:

- i. as demonstrações financeiras;
- ii. o relatório do auditor independente; e
- iii. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.7. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no item 19.2.6.

19.2.8. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o Artigo 19.2.5. acima incluirão:

- i. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 23.1 abaixo;
- ii. as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.9. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Artigo 19.2.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do artigo 19 da Instrução CVM 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

## **CAPÍTULO XX - PROCESSO E DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 20.1** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

20.1.1. Os quóruns de instalação previstos no Artigo 19.2 acima, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do Artigo 20.3. abaixo.

**Artigo 20.2** As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**Artigo 20.3** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, sem a reunião presencial de cotistas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observado que:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

**Artigo 20.4** As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 20.5 abaixo.

**Artigo 20.5** Dependerão da aprovação de Cotistas para as deliberações referentes às matérias **previstas nos incisos ii, iii, iv, v, vii, viii, xi, e xii do Artigo 18.1**, acima que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

20.5.1. Os percentuais acima definidos deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 20.6** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta formal, conforme o caso.

**Artigo 20.7** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

20.7.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I- a Instituição Administradora ou o Gestor;

- II- os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;
- III- empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV- os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V- o cotista, na hipóteses de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação de patrimônio do Fundo; e
- VI- o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

20.7.2. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 20.7 acima quando:

I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 20.7.1 acima; ou

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

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6 do artigo 8 da Lei 6.404/76, conforme o parágrafo 2 do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 20.8** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

**Artigo 20.9** O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, 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.

20.9.1. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 20.9, acima.

20.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o item 20.9.1, acima 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.

20.9.3. Nas hipóteses previstas no Artigo 20.9 acima, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido, e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado,

20.9.4. Fica vedada a Instituição Administradora exigir quaisquer outras justificativas para o pedido que trata o Artigo 20.9 (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas, (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 0.

20.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 21.1** O Fundo possui escrituração contábil própria e o seu exercício social se inicia em 1 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 21.2** As demonstrações financeiras do Fundo obedecem às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, incluindo as disposições da Instrução CVM 516, e são auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

## **CAPÍTULO XXII - CONFLITO DE INTERESSE**

**Artigo 22.1** 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 da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário 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 a Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora e/ou ao Gestor para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora ou o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos 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; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas, de Ativos de Liquidez, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo.

22.1.1. Consideram-se pessoas ligadas: (i) as sociedades controladoras ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas,

conforme o caso; (ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, do Gestor, ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, do Gestor, e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos subitens (i) e (ii).

22.1.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

**Artigo 22.2** Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e a Instituição Administradora, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 22.3** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XXIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 23.1** Somente pode exercer as funções de representante de Cotista: pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo, (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

23.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger até 3 (três) representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

23.1.2. A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

23.1.3. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

23.1.4. A função de representante dos cotistas é indelegável.

23.1.5. Compete ao representante dos cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

23.1.6. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente (i) fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento de seus deveres legais e regulamentares, (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora a serem submetidas a Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso viii do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo, (iii) denunciar a Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo, (iv) analisar ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo, (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar, (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo, (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas, (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades, e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, 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.

23.1.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do item 23.1.6 acima.

23.1.8. Os representantes de cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

23.1.9. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

23.1.10. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

23.1.12. Os representantes de cotistas tem os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

23.1.13. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO XXIV - CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**Artigo 24.1** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma nominativa e escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.

**Artigo 24.2** Os Cotistas:

- I. são investidores do público em geral;
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, da Instituição Administradora, ou do Gestor, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- III. não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

**Artigo 24.3** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/1993 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Artigo 24.4** A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

**Artigo 24.5** Todas as Cotas terão direito a voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sem prejuízo do disposto no Artigo 20.7 e item 20.7.1.

**Artigo 24.6** As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

**Artigo 24.7** O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

**Artigo 24.8** Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, quando recomendada pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no Artigo 27.2, abaixo.

**Artigo 24.9** As Cotas, depois de integralizadas, são registradas para negociação, a critério da Instituição Administradora, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo que as Cotas também poderão ser negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela Cetip.

**24.9.1.** É vedado ao Cotista negociar suas cotas no mercado de balcão organizado e/ou de bolsa nos quais as Cotas do Fundo não estejam admitidas para negociação.

**Artigo 24.10** Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

**Artigo 24.11** No ato da subscrição das Cotas, o subscritor ou seu procurador assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora ou do Coordenador Líder, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão, conforme item 24.11.1. abaixo, a ser disponibilizado pela Instituição Administradora e, se for o caso, assinará o compromisso de investimento, por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as Cotas subscritas

de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número e classe de Cotas subscritas;
- III. Preço, condições e prazo para integralização das Cotas; e
- IV. Número do boletim de subscrição.

24.11.1. Por meio do termo de adesão o subscritor atestará que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Artigo 12 deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

**Artigo 24.12** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

**24.12.1.** Não obstante o disposto no *caput*, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

**Artigo 24.13** O Boletim de Subscrição será autenticado pelo Coordenador Líder e os investidores que vierem a formalizá-lo e descumpram com sua obrigação de integralização, constituir-se-ão em mora, na forma prevista no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/1993, podendo o Coordenador Líder, à sua escolha, (i) promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil; ou (ii) vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

## **CAPÍTULO XXV – DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 25.1.** O montante total captado da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi de R\$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais) e o da 2ª Emissão de Cotas foi de R\$ 202.500.165,00 (duzentos e dois milhões, quinhentos mil, cento e sessenta e cinco reais).

## **CAPÍTULO XXVI - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 26.1.** Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e

III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, sem prejuízo do disposto no item 26.2 abaixo.

**Artigo 26.2.** A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:

I. as Cotas terão valor unitário idêntico nas respectivas datas de emissão;

II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM, a pedido da Instituição Administradora;

III. a integralização das Cotas será realizada na forma prevista no boletim de subscrição.

26.2.1. As Cotas serão liquidadas via Cetip e/ou BM&FBovespa.

26.2.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da integralização.

26.2.3. Na 1ª Emissão e na 2ª Emissão não foram cobradas taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões.

26.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

26.2.5. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar aquisição de Ativos Imobiliários após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM 400.

26.2.6. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

**Artigo 26.3.** Sem prejuízo do disposto nos artigos 26.1. e 26.2. acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Instituição Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“Patrimônio Autorizado”); (b) outorguem obrigatoriamente o direito de preferência aos Cotistas do Fundo, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência; e (c) o valor de emissão de cada nova cota seja fixado obrigatoriamente com base no valor de mercado das cotas já emitidas.

## **CAPÍTULO XXVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

**Artigo 27.1** O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos lucros auferidos em cada semestre encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/1993 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 (“Lucros Semestrais”), até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável.

**Artigo 27.2** Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, mediante orientação do Gestor à Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada no mês anterior.

**Artigo 27.3** Fica certo e ajustado que, caso o Fundo precise arcar com despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, mediante solicitação do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção total ou parcial dos Lucros Semestrais em qualquer semestre, devendo a Reserva de Contingência ser aprovada pela Assembleia Geral ao fim do semestre correspondente, pela maioria das Cotas presentes (“Lucros Semestrais”).

**Artigo 27.4** Os Lucros Semestrais, antecipados ou não serão devidos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior ao da respectiva distribuição pelo Fundo junto ao Escriturador de Cotas.

**Artigo 27.5** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

**Artigo 27.6** Conforme disposto no artigo 12, inc. I, da Lei 8.668/1993, é vedado à Instituição Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XXVIII - ENCARGOS**

**Artigo 28.1** Constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

- IV. gastos da distribuição pública 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 dos prestadores de serviços descritos no Artigo 5.4.1 deste Regulamento;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e
- XV. despesas com registro de documentos em cartório;
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

28.1.1. Quaisquer despesas não previstas neste Artigo 26 ou na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

28.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XXIX - DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES**

**Artigo 29.1** A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

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

29.1.1. A publicação de informações referidas neste Capítulo, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

29.1.2. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

29.1.3. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora.

**Artigo 29.2** A Instituição Administradora deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse Capítulo aos Cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as Cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;

**Artigo 29.3** A Instituição Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

29.3.1. Considera-se fatos relevantes, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Instituição Administradora, 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;
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

29.3.2. São exemplos de atos ou fatos relevantes:

- (i) a alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade.
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou término da prestação de serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômica financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Instituição Administradora e do Gestor;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotistas;
- (xiii) emissão de cotas nos termos do inciso (viii) do artigo 15 da Instrução CVM 472.

29.3.3. A divulgação das informações relevantes deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

29.3.4. A Instituição Administradora deverá ainda simultaneamente à divulgação referida no item 29.3.3, enviar as informações ao mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO XXX- DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 30.1** O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações recebidas do Gestor, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, na forma deste Regulamento.

30.1.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

30.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

**Artigo 30.2** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

30.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 30.3** Após a partilha de que trata o Artigo 30.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave da respectiva parte.

30.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

30.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

**Artigo 30.4** A Instituição Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

**Artigo 30.5** Após a partilha do ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a Ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput deste item, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

#### **CAPÍTULO XXXI - SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**Artigo 31.1** Fica eleito o foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2017.

---

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**  
*Instituição Administradora*

### ANEXO I - DEFINIÇÕES

Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<p><u>“1ª Emissão de Cotas” e “2ª Emissão de Cotas”</u>:</p>	<p>A distribuição pública de Cotas da primeira e segunda emissão do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM 400.</p>
<p><u>“Assembleia Geral”</u>:</p>	<p>Significa a assembleia geral de cotistas do Fundo, cujas regras e competências encontram-se descritas nos Capítulos XVIII a XX deste Regulamento.</p>
<p><u>“Ativos Alvo”</u>:</p>	<p>Compreendem os ativos listados no Artigo 12.3 deste Regulamento, os quais podem ser adquiridos pelo Fundo, observados os Critérios de Concentração e os Critérios de Elegibilidade aqui previstos.</p>
<p><u>“Ativos Imobiliários”</u>:</p>	<p>Significam os ativos indicados nos itens “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g” e “h” do Artigo 12.3 deste Regulamento.</p>
<p><u>“Ativos de Liquidez”</u>:</p>	<p>Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.</p>
<p><u>“Auditor Independente”</u>:</p>	<p>Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.</p>
<p><u>“BM&amp;FBOVESPA”</u>:</p>	<p>BM&amp;FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.</p>
<p><u>“Cetip”</u>:</p>	<p>CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.</p>
<p><u>“Contrato de Gestão”</u>:</p>	<p>Significa o instrumento particular de contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, celebrado entre a Instituição Administradora e o Gestor.</p>

<p>“<u>Consultor Imobiliário</u>”:</p>	<p>Pessoa jurídica integrante do grupo econômico do Gestor, a ser contratada diretamente pelo Fundo ou indiretamente por sociedades investidas pelo Fundo cujo único propósito seja investir em Imóveis Alvo, para prestar serviços de consultoria imobiliária ao Gestor no âmbito dos investimentos do Fundo em Imóveis Alvo, de forma permanente ou para investimentos em Imóveis Alvo específicos.</p>
<p>“<u>Coordenador Líder</u>”:</p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo.</p>
<p>“<u>Cotas</u>”:</p>	<p>As cotas de emissão do Fundo.</p>
<p>“<u>Cotistas</u>”:</p>	<p>Os investidores qualificados e não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.</p>
<p>“<u>CRI</u>”:</p>	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, loteamentos, etc.), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão tenha sido realizada por meio de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.</p>
<p>“<u>Critério de Concentração por Ativo Alvo</u>”:</p>	<p>Possui o significado que lhe foi atribuído no item 13.2.1 deste Regulamento.</p>
<p>“<u>Critério de Concentração</u>”:</p>	<p>Possui o significado que lhe foi atribuído no item 13.2.2 deste Regulamento.</p>
<p>“<u>Critérios de Elegibilidade</u>”:</p>	<p>Critérios a serem observados pelo Gestor quando da aquisição dos Ativos Alvo. Tais critérios estão descritos no Anexo II deste Regulamento.</p>
<p>“<u>Custodiante</u>”:</p>	<p>Instituição Administradora ou instituição de primeira linha,</p>

	que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Data de Registro</u> ”:	Data em que o Fundo obteve o seu registro de funcionamento perante a CVM.
“ <u>Desenquadramento Passivo Involuntário</u> ”:	São as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no Capítulo XXVIII deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
“ <u>Escriturador de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”:	Instituição Administradora ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pela Instituição Administradora, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>FII</u> ”:	São Fundos de Investimento Imobiliários – FIIs constituídos nos termos da Instrução CVM 472.
“ <u>Fundo</u> ”:	Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
“ <u>Gestor</u> ”:	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº CNPJ nº 16.789.525/0001-98, Ato Declaratório nº 12.794.

“ <u>Imóveis Alvo</u> ”:	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 12.3 “b” deste Regulamento.
“ <u>Instituição Administradora</u> ”:	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com endereço na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo, nº 290, sala 606, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 401</u> ”	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 516</u> ”:	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/1993</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931/2004</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>LCI</u> ”:	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
“ <u>LIG</u> ”:	Letras imobiliárias garantidas, emitida nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
“ <u>LH</u> ”:	Letra hipotecária, emitida nos termos da Lei nº 7.684, de 2

	de dezembro de 1988, conforme alterada.
“ <u>Lucros Semestrais</u> ”:	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 27.1 deste Regulamento.
“ <u>Política de Investimentos</u> ”:	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo XII deste Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 27.3 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8.1 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1. deste Regulamento.

## **ANEXO II - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE**

*Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos 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 de competência do Gestor.*

### **I. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM CRI:**

Os CRI poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de quaisquer ramos de atividade ou negócio, inclusive de

1. Contrato de compra e venda a prazo de imóveis, observado que os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com garantia real (tais como, alienação fiduciária ou hipoteca), ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham como objeto, por exemplo, bens imóveis das seguintes modalidades:
  - (i) Unidades residenciais concluídas ou em construção;
  - (ii) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção, inclusive Shopping Centers;
  - (iii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou
  - (iv) Loteamentos, com infra-estrutura concluída ou em execução.

2. Contratos de locação de imóveis típicos e atípicos, inclusive cessões de direito de uso de superfície;

Os contratos de locação de imóveis, dos quais decorram os direitos creditórios imobiliários, deverão ter por objeto a locação, por exemplo, de:

- (i) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção, inclusive Shopping Centers;
  - (ii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou
  - (iii) Loteamentos, concluídos ou em execução.
3. Financiamento imobiliário destinado à compra e venda ou construção de imóveis.

Os contratos de financiamento imobiliário destinados à construção deverão ter como garantia ao menos um dos seguintes itens: hipoteca, alienação fiduciária, cessão fiduciária dos recebíveis e/ou coobrigação do originador até a conclusão das referidas obras e obtenção de Habite-se, de TVO ou dos documentos comprobatórios de conclusão das obras.

Poderão ainda ser requisitadas garantias adicionais dependendo da análise de risco de cada ativo, a depender do parecer do Gestor.

Os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão:

- a. ser lastreados em créditos imobiliários que obrigatoriamente sejam de titularidade plena dos respectivos cedentes;
- b. ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário.

Os CRIs que apresentem valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value – LTV) maior que (a) 80% para imóveis residenciais e loteamentos e (b) 75% para imóveis comerciais, só poderão ser adquiridos pelo Fundo se possuírem coobrigação do Cedente.

Concentração geográfica dos ativos lastro dos CRI em relação aos Ativos Alvo do Fundo:

- Região Sudeste: 100%
- Região Sul: 100%
- Região Centro Oeste: 80%
- Região Nordeste: 80%
- Região Norte: 60%

Poderão ser adquiridos pelo Fundo ativos pré-fixados ou pós-fixados reajustados por outros índices, como índice de preços, CDI, TR, entre outros.

O Fundo, conforme recomendações feitas pelo Gestor, investirá de forma a prover diversificação de riscos, geografia, emissor, concentração, prazos, entre outros.

Em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor

## **II. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM LCI E LH:**

- (i) Devem ser emitidos por instituição financeira aprovada pelo Gestor.
- (ii) Devem ser emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil aplicáveis;
- (iii) As Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## **III. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM IMÓVEIS ALVO:**

Os investimentos diretos ou indiretos em imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios:

- (i) Os imóveis a serem adquiridos ou eventualmente vendidos pelo Fundo deverão contar com laudo de avaliação a ser elaborado por um avaliador independente e deverão contar com auditoria jurídica, a ser realizada por escritório de advocacia eleito pelo Gestor, a ser contratado em nome do Fundo e às custas do Fundo

- (ii) Os alienantes dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre seus respectivos imóveis, acessões e benfeitorias;
- (iii) Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livre e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o Fundo;
- (iv) Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- (v) Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado em conformidade com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.
- (vi) Por força do art. 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse indireta dos imóveis ao Fundo; e

A comercialização dos Imóveis Alvo do FUNDO será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Imóveis-Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

### **ANEXO III - FATORES DE RISCO**

I. **Liquidez Reduzida das Cotas:** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

II. **Restrições ao Resgate de Cotas:** O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito no item “I” acima.

III. **Risco de Fatores Macroeconômicos Relevantes:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

IV. **Riscos Gerais:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

V. **Riscos do Prazo:** Os Ativos Imobiliários, objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa 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 de Liquidez, 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 do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, 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.

Sendo assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer 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 no Fundo.

VI. **Risco de Mercado:** Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as

flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Alvo e/ ou os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

VII. **Risco de Crédito:** Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

VIII. **Risco Proveniente do Uso de Derivativos:** A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

IX. **Risco Tributário:** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

X. **Cobrança dos Ativos Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador de Cotas, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos

referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XI. **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XII. **Risco de Amortização Antecipada das Cotas:** As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto neste Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XIII. **Risco Relativo à Concentração e Pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XIV. **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas:** Os prospectos contêm e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

XV. **Risco de Diluição da participação do Cotista:** O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

XVI. **Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por quórum qualificado dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais

assembleias. O atraso ou a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode causar perdas indesejáveis ao Fundo.

XVII. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XVIII. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

XIX. **Risco de Conflito de Interesses:** A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos Alvo à Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, a Instituição Administradora é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XX. **Risco relativo ao Estudo De Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Alvo que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXI. **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos:** Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo.

XXII. **Risco das Contingências Ambientais:** Eventuais contingências ambientais relacionadas aos imóveis investidos pelo Fundo podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários. Quaisquer dessas circunstâncias poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XXIII. **Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI:** O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XXIV. **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, não há como garantir que o Fundo receba do ente desapropriante o valor justo pelo Imóvel Alvo desapropriado, podendo causar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

XXV. **Risco de sinistro:** Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XXVI. **Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo:** As receitas e despesas dos Imóveis Alvo, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação.

XXVII. **Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis-Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

XXVIII. **Risco de vacância.** Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis-Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

## **TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

*Imposto de Renda:* Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; 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.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito 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, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

*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**

*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.

*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 ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

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

No caso de Cotistas Não Residentes não residentes em 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.

No caso de Cotistas Não Residentes 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 aos Cotistas residentes no Brasil.

*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: 6% (seis 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.

*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 nº 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.

Com relação aos Cotistas 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.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) do parágrafo acima. Em relação ao tópico (iii), a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa ou mercado de balcão organizado administrado pela CETIP.