REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401 CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DO OBJETO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401 ("FUNDO"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, com prazo de duração indeterminado, conforme disposto no artigo 2º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 472, de 31 de outubro de 2008 e suas alterações ("ICVM 472") e regido pelo presente Regulamento e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O FUNDO é administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. ("ADMINISTRADORA"), com sede na Rua Dr. José Montaury, 139, 7º andar, Centro Histórico, em Porto Alegre - RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.858.380/0001-18. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA, na rede mundial de computadores, (www.geralinvestimentos.com.br).

§ 2º – Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores.

Artigo 2º - O FUNDO tem por objetivo a obtenção de ganho de capital e a geração de renda a seus cotistas, mediante o desenvolvimento prioritário do empreendimento imobiliário comercial SC 401 SQUARE CORPORATE ("EMPREENDIMENTO"), localizado na cidade de Florianópolis/SC, a ser construído sob o regime de incorporação por mandato, regido pela Lei 4.591, 16 de dezembro de 1964, e cujo projeto arquitetônico, foi autuado sob expediente único nº 59.885, em 19 de agosto de 2011, e obteve alvará de construção da 1ª fase nº 148 de 31 de janeiro de 2012 e da 2º fase n° 316 de 13 de março de 2012, expedidos pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, composto de três torres denominadas JURERÊ, CAMPECHE e LAGOA, com 569 conjuntos comerciais, 32 lojas comerciais no térreo, 1 loja comercial no subsolo, unidade autônoma estacionamento no subsolo, áreas comuns e áreas comuns de uso exclusivo, localizado na Rodovia SC 401, Km 5, Florianópolis/SC, cujo *folder* se encontra à disposição na sede da ADMINISTRADORA; aplicação de recursos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados; sem prejuízo

da cessão a terceiros dos direitos ou créditos decorrentes das vendas, locação, arrendamento ou exploração de direito de superfície, das unidades imobiliárias pertencentes ao seu patrimônio; e, subsidiariamente, a aquisição e ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários comerciais e do investimento em ativos imobiliários e ativos financeiros, nos termos do Capítulo VI.

Artigo 3º – O FUNDO poderá ser listado para negociação de suas cotas em mercados organizados, a qualquer momento, mediante o consentimento de maioria simples, em Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia"), e suas cotas somente poderão ser registradas para negociação em mercados organizados, após seu registro na CVM.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO

Artigo 4º - O FUNDO é destinado a investidores, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas no Regulamento, pessoas naturais ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, fundos de investimento, carteiras administradas, administradoras de recursos de terceiros registrados na CVM, instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, interessados em investir recursos a longo prazo em ativos imobiliários de acordo com o Perfil do FUNDO, definido na sua política de investimento.

Artigo 5º – O investimento no FUNDO é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do FUNDO, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, os fatores de risco, descritos no Capítulo VII.

Artigo 6º – O Fundo deverá apresentar prospecto, que deverá ser entregue aos interessados, pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes do prazo inicial, para a aceitação das ofertas de novas emissões de cotas.

Artigo 7º - O valor mínimo de investimento no FUNDO será equivalente a 01 (uma) cota, e não haverá quantidade mínima (acima de 01 – uma - cota) de cotas que cada cotista deverá ser titular.

CAPÍTULO III – DO PATRIMÔNIO

Artigo 8º - O patrimônio do FUNDO será formado por cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e liquidação descritas neste Regulamento.

§ 1º - As cotas da 1ª emissão do FUNDO, no montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalentes a 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R$1.000,00 (mil reais) cada, para integralização em dinheiro e/ou bens imóveis, foram totalmente subscritas e integralizadas, por um único investidor qualificado.

§ 2º - As cotas da 2ª emissão do FUNDO, no montante de R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), equivalentes a 140.000 (cento e quarenta mil) cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, divididas em 14 séries de 10.000 (dez mil) cotas cada, no montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) cada série, foram totalmente subscritas, parte já integralizadas em moeda nacional, a prazo, nas condições definidas em *Compromisso de Investimento,* firmado entre o FUNDO e os cotistas interessados, e parte das cotas a serem integralizadas, e destinadas a aplicação de recursos a longo prazo, na incorporação imobiliária do empreendimento de natureza comercial "*SC 401 SQUARE CORPORATE",* localizado em Florianópolis (*folder* à disposição na sede da ADMINISTRADORA), visando a construção e comercialização das unidades autônomas conjuntos comerciais e a posterior exploração e locação do centro comercial e estacionamento.

§ 3º - Fica facultada a possibilidade de futuras emissões de cotas do FUNDO, mediante aprovação e definição de suas características em Assembleia, pelos votos da maioria dos cotistas presentes, assegurado o direito de preferência aos atuais cotistas.

CAPITULO IV – DAS COTAS

Artigo 9º - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e possuem a forma nominativa e escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das cotas.

Artigo 10º - O titular de cotas do FUNDO, cotista:

(I) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;

(II) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(III) não poderá resgatar suas cotas.

§ 1º - Os cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, de acordo com as condições estabelecidas no boletim de subscrição e/ou *Compromisso de Investimento,* terão assegurado o *direito de preferência* nas futuras subscrições de cotas do FUNDO, com prazo mínimo de 10 (dez) dias e máximo de 30 (trinta) dias, para subscrever as novas cotas, na proporção da participação das cotas

devidamente integralizadas, possuídas por cada um no patrimônio líquido do FUNDO na data da realização da Assembleia que deliberar sobre a nova emissão de cotas. A integralização das mesmas se dará no prazo e condições fixados no boletim de subscrição e/ou no *Compromisso de Investimento.*

§ 2º - Caso algum cotista não exerça o seu *direito de preferência* no prazo estipulado, a ADMINISTRADORA procederá o rateio das sobras entre os demais cotistas, na proporção das cotas devidamente integralizadas, por cada um possuídas.

§ 3º - Caso ainda resultem sobras estas serão ofertadas a terceiros não cotistas por meio de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas mesmas condições, e na forma prevista no Artigo 11º abaixo.

§ 4º – Do cotista não será cobrada taxa de ingresso ou saída do FUNDO.

CAPÍTULO V – DA SUBSCRIÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

Artigo 11º – As ofertas públicas de Cotas do FUNDO deverão ser realizadas por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, respeitadas, ainda, as disposições da ICVM 472.

§ 1º - A emissão de cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas, e deverá ter aprovação e definição de suas características em assembleia geral do FUNDO, pelos votos da maioria absoluta dos cotistas.

§ 2º – A subscrição das cotas do FUNDO será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e sua autenticação pela ADMINISTRADORA. O documento deverá especificar as condições da subscrição, da integralização e declaração de que o subscritor tomou ciência e concorda com as disposições contidas neste Regulamento especialmente aquelas referentes à política de investimento do FUNDO e aos fatores de risco.

§ 3º – A integralização das cotas pode ser à vista ou no prazo determinado no regulamento, no boletim de subscrição ou no C*ompromisso de Investimento*, este último documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas, na medida em que a ADMINISTRADORA do FUNDO fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 4º – A integralização total ou parcial em dinheiro deverá ser efetuada através de Transferência Eletrônica Disponível (TED), proveniente de conta bancária de titularidade do subscritor para a conta bancária do FUNDO, ou por meio do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) perante a Central Depositária e pelo Sistema de Distribuição de Ativos – DDA da B3.

§ 5º – Fica autorizado, desde que aprovado em assembleia geral do FUNDO, a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis; sendo que, nesta hipótese, deverá ser apresentado o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, sem prejuízo da manifestação da Assembleia quanto aos valores atribuídos aos bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, conforme definido no artigo 12º da ICVM 472.

§ 6º - A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

§ 7º - Sem prejuízo do quanto previsto no §5º acima, a integralização de cotas em bens imóveis e direitos relativos a imóveis deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento, pelo boletim de subscrição ou pelo *Compromisso de Investimento*, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, artigos 89, e 98, §2º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações.

§ 8º - A ADMINISTRADORA deverá proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis, para que passem a constar do patrimônio do FUNDO.

§ 9º – Fica vedada a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas do FUNDO.

§ 10º - A não observância das condições de integralização constantes do Regulamento, do boletim de subscrição ou do *Compromisso de Investimento* constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações ("Lei 8.668").

Artigo 12º - A emissão de novas Cotas pelo FUNDO deverá ser previamente aprovada em Assembleia, nos termos da ICVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no § 3º, do Artigo 8º acima, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, a quantidade de cotas a serem emitidas e a possibilidade de sua divisão em séries, a fixação do preço, a forma e prazo para integralização.

Artigo 13º – A Assembleia deverá fixar o preço das cotas para fins de emissão, subscrição, integralização e amortização com base no valor contábil das cotas; ou seu preço médio das últimas negociações em mercados organizados, se houver; ou sua avaliação técnica, considerando o valor atualizado dos imóveis, bem como de suas perspectivas futuras de rentabilidade.

Artigo 14º – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 15º – Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a administração da ADMINISTRADORA, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração compatível com os riscos do investimento realizado, em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 2º, observando a seguinte política de investimentos:

I. os investimentos imobiliários do FUNDO serão realizados preponderantemente a longo prazo, visando a efetivação do EMPREENDIMENTO de titularidade do FUNDO, e sobretudo auferir ganhos de capital e rendas, através da venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio;

II. todos os contratos que tiverem por objeto as unidades do EMPREENDIMENTO serão firmados por escrito e submeter-se-ão às disposições constantes da convenção condominial;

III. o FUNDO poderá alienar os direitos aquisitivos sobre uma ou mais unidades do EMPREENDIMENTO;

IV. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização de recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, na forma da legislação vigente;

V. nas operações nas quais o FUNDO venha a participar, seja através de venda dos ativos, cessão de direitos e/ou créditos oriundos de venda, locação ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a ADMINISTRADORA, à seu critério, poderá submeter à aprovação da Assembleia a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para integralização das cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas;

VI. quando o montante do fluxo de recebíveis efetivado atingir o valor correspondente ao saldo ou total de integralização de uma ou mais séries de cotas subscritas vincendas e o correspondente cronograma físico-financeiro do EMPREENDIMENTO estiver cumprido, a ADMINISTRADORA, à seu critério, poderá submeter à aprovação da Assembleia a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para integralização das cotas subscritas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas e não represente risco para a conclusão do EMPREENDIMENTO;

VII. o FUNDO poderá locar ou arrendar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus cotistas, empreendedores ou terceiros, sob a condição expressa de que em tais contratos prevaleçam as condições de mercado, restando resguardados os interesses do FUNDO e de seus cotistas;

VIII. as disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas nos ativos alvo, nos termos deste Regulamento, deverão ser

aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO;

IX. o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;

X. o FUNDO poderá realizar investimentos objetivando auferir rendimentos em letras hipotecárias ("LH"); letras de crédito imobiliário ("LCI"); certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"); cotas de outros fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;

XI. caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos deverão respeitar as regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no § 6º dos artigos 45 e 46 da ICVM 472;

XII. o FUNDO, também, poderá realizar investimentos de longo prazo, em imóveis comerciais localizados no território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas, seja com recursos advindos da venda, locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do FUNDO, desde que previamente aprovados pela Assembleia;

XIII. a aquisição, comercialização e alienação de imóveis pelo FUNDO deverão ser aprovadas em Assembleia, conforme previsto neste Regulamento;

XIV. o FUNDO poderá investir, ainda, em eventuais expansões e revitalizações dos empreendimentos, com vistas à sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação de partes do empreendimento a terceiros;

XV. o patrimônio do FUNDO poderá ser composto pelos seguintes Ativos Alvo:

(a) prédios e imóveis em geral destinados a atividade comercial;

(b) lojas;

(c) salas comerciais;

(d) terrenos;

(e) vagas de garagem;

(f) direitos reais sobre bens imóveis;

(g) LH's; LCI's e CRI's;

(h) cotas de fundo de investimento imobiliário.

(i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários desde que a emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;

XVI. o objeto do FUNDO e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento;

XVII. os bens e direitos integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(a) não poderão integrar o ativo da ADMINISTRADORA, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) não comporão a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

XVIII - os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO devem ser objeto de prévia avaliação pela ADMINISTRADORA, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes na ICVM 472 e não poderão estar gravados com ônus reais; e

XIX – caberá à ADMINISTRADORA, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento de projetos em construção e, em nome do FUNDO, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do EMPREENDIMENTO e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 16º – Os fatores de risco do investimento no FUNDO, não se limitam aos descritos abaixo:

I. relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral:

(a) os investimentos do FUNDO em ativos imobiliários ou ativos financeiros são realizadas exclusivamente no mercado nacional, portanto sujeitos às políticas governamentais, que podem influenciar de forma significativa (positiva ou negativa) os rendimentos dos ativos que comporão o patrimônio do FUNDO e, consequentemente, de seus cotistas. Têm-se, também, os efeitos da globalização, entre os fatores macroeconômicos em geral, que fazem com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, de modo que eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior possam influenciar de forma relevante (positiva ou negativa) os mercados imobiliário, financeiro e de capitais brasileiro;

(b) risco institucional – por sermos um país em desenvolvimento estamos sujeitos a reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, política, trabalhistas, dentre outras, as quais se fazem necessárias para dotar o Brasil de estrutura mais moderna, de forma a alcançar níveis sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Porém, a globalização das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. E, nessas circunstâncias, os gestores da economia brasileira se veem obrigados a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado;

(c) o FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, o FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, câmbio, juros, mercadorias e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investidor deve estar ciente de que o FUNDO ou qualquer outra pessoa, incluindo a ADMINISTRADORA, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados à mercado, às políticas econômicas e institucionais do governo; e

(d) o comportamento negativo da economia brasileira resultante de fatores internos ou externos, pode e normalmente resulta em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas.

II. riscos associados ao investimento em cotas:

(a) riscos relacionado à liquidez – O FUNDO é constituído na forma de condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o FUNDO tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas cotas no mercado secundário, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em alienar suas cotas, mesmo em negociações privadas, no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de FUNDO de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas. Assim sendo, o investidor que adquirir as cotas do FUNDO deve estar consciente de esse possui características

peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de longo prazo;

(b) riscos relacionados à rentabilidade do investimento – O investimento em cotas de um FUNDO de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO referentes à venda, locação ou arrendamento e participação no desenvolvimento e exploração, no todo ou em parte, de empreendimentos imobiliários comerciais;

(c) riscos relacionados 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; e

(d) riscos relacionados à diluição - Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no FUNDO incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

III. riscos associados ao investimento no FUNDO:

(a) antes de tomar uma decisão de investir no FUNDO, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do FUNDO, bem como aos fatores de risco;

(b) relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos – Apesar de o FUNDO ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou a fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os ativos imobiliários, a propriedade de cotas do FUNDO não confere aos seus cotistas a propriedade sobre os imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do mesmo, tampouco dos seus ativos financeiros; e

(c) não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da ADMINSTRADORA do FUNDO – A exposição do investidor aos riscos aos quais o FUNDO está sujeito poderá acarretar perdas para os cotistas. Embora a ADMINISTRADORA mantenha gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

IV. riscos relativos as despesas do FUNDO:

(a) despesas extraordinárias – O FUNDO, na qualidade de condômino de empreendimentos comerciais, incluindo os do tipo *Shopping Centers*, estará sujeito, na proporção de sua participação, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais

como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis que componham esses empreendimentos. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do FUNDO. Não obstante, o FUNDO, esta sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda, ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação. O FUNDO deverá arcar, também, em empreendimentos do tipo *Shopping Center*, com as despesas das lojas vacantes;

(b) custos de manutenção do FUNDO – Além das despesas extraordinárias, a manutenção do FUNDO também gera custos que podem interferir na sua rentabilidade e na do Cotista. Entre eles: custódia, contabilidade, auditoria, publicações legais, honorários advocatícios e laudos de avaliação patrimonial anuais ou quando necessário – decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados. Esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do FUNDO, já que todos são resultantes de exigências legais; e

(c) tributários – O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

V. riscos associados ao investimento em ativos imobiliários:

(a) de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os ativos imobiliários, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

(b) de sinistro – Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela coberturas dos seguros dependerão da capacidade de pagamento das companhias seguradoras contratadas, nos termos das apólices exigidas. Por outro lado, as coberturas contratadas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

(c) relativos à atividade comercial – É característica das vendas e das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexo na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de

segurança na cidade onde se situa o ativo imobiliário investido pelo FUNDO, acarretando, por exemplo, redução nos valores das vendas ou locações;

(d) relativos às receitas e despesas projetadas dos ativos imobiliários – As receitas e despesas dos ativos imobiliários, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (i) depreciação do investimento já que em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras e substituição de equipamentos e manutenção; e (ii) receita proveniente do valor do arrendamento/locação uma vez que as receitas do FUNDO decorrerão das locações de imóveis comerciais, locação de vagas de estacionamento, locação de depósitos e espaços para merchandising dos ativos imobiliários;

(e) relativos à concentração da carteira do FUNDO - O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento. Essas aquisições poderão, dependendo da escolha de ativos, gerar uma maior concentração da carteira do FUNDO em determinado tipo de ativo além daqueles já identificados na sua Politica de Investimentos;

(f) relativos à mudança de zoneamento ou regulatórios - Que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, ou mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, ou alterações desfavoráveis do transito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, ou, ainda restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte publico entre outros;

(g) ambientais dos ativos imobiliários – Apesar dos ativos imobiliários estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica dos imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

(h) jurídicos e relacionados a processos judiciais – 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 aprovados 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio

de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Apesar de o FUNDO e sua ADMINISTRADORA tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO figurará na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO; e

(i) demais riscos – O FUNDO e os ativos imobiliários também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Artigo 17º – As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia da ADMINISTRADORA, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18º - A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e ativos adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento, inclusive sua comercialização, mediante a aprovação prévia da Assembleia, observando que tais atos deverão ser realizados visando o benefício do FUNDO e dos Cotistas.

Artigo 19º - A ADMINISTRADORA tem poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, como adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao FUNDO, representa-lo em juízo e fora dele, praticar, enfim, todos os atos necessários à sua administração, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Artigo 20º - Para o exercício de suas atribuições, a ADMINISTRADORA contratou e/ou poderá contratar:

I. Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., CNPJ/MF sob nº 92.858.380/0001-18, autorizada pela CVM, para a prestação de serviços de escrituração das cotas (“Escriturador”) às suas expensas;

II. JURERE SC 401 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., CNPJ/MF sob nº 14.630.884/0001-72, com o objetivo de promover a incorporação imobiliária e comercialização das respectivas unidades autônomas com as correspondentes frações ideais do EMPREENDIMENTO, às expensas do FUNDO;

III. RL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF sob nº 07.231.706/0001-03, para execução da construção civil por administração, às expensas do FUNDO;

IV. empresa de auditoria independente registrada na CVM para auditar os registros contábeis do FUNDO, às expensas do FUNDO;

V. empresa para prestação de serviços especializados em contabilidade, para processar os registros contábeis e demais atividades relativas a contabilidade do FUNDO, às expensas do FUNDO;

VI. empresa de auditoria independente para auditar as vendas, a cobrança dos recebíveis, o atendimento da política de crédito e os controles da construção, decorrentes das atividades de incorporação e construção, às expensas do FUNDO;

VII. empresa especializada em medição de obras civis para controle e acompanhamento do cronograma físico e financeiro das atividades de construção, às expensas do FUNDO;

VIII. seguros contra danos físicos dos imóveis e do EMPREENDIMENTO, conforme o caso, às expensas do FUNDO;

IX. seguros contra inadimplência por parte dos locatários dos imóveis e/ou empreendimentos, às expensas do FUNDO, conforme o caso;

X. escritório de advocacia para defender os interesses do FUNDO, às expensas do FUNDO; e

XI. às expensas do FUNDO, empresa especializada para realizar as seguintes atividades, total ou parcialmente:

(a) administrar os contratos de locação, arrendamento, compra e venda, conforme o caso, dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

(b) realizar emissão, cobrança e controle dos valores a receber;

(c) receber, conceder descontos e dar quitação;

(d) realizar, às expensas do FUNDO, manutenção, conservações e limpeza a serem feitas nos imóveis vagos, tais como pinturas, consertos, substituições de vidros, reparos em instalações elétricas e hidráulicas, visando manter ou recuperar o valor dos imóveis, ou obter melhores condições de locação e/ou venda;

(e) realizar vistorias prévias e posteriores nos imóveis locados, bem como elaborar e/ou revisar os documentos referentes à rescisão dos contratos;

(f) coordenar a realização de laudos técnicos de avaliação para determinação do valor de mercado dos imóveis, na aquisição e na reavaliação patrimonial anual, junto a peritos avaliadores, devidamente habilitados e credenciados nos órgãos responsáveis, previamente contratados pelo FUNDO; e/ou

(g) identificar possíveis investimentos em ativos para o FUNDO, a serem submetidos à análise e aprovação da Assembleia.

Artigo 21º - A ADMINISTRADORA poderá contratar, em nome do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de cotas;

II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e

III. empresa especializada para administrar e/ou avaliar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos, a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros.

§ Único - Os serviços a que se refere este Artigo podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Artigo 22º - A 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/ou

(II) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da ICVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia.

§ Único - A ADMINISTRADORA não será responsabilizada nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de qualquer outra forma, prejudicar os investimentos dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Artigo 23º - A ADMINISTRADORA, seus administradores, empregados e prepostos, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir em até 5 (cinco) dias úteis o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela ADMINISTRADORA, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

§ 1º – A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

§ 2º – O disposto neste Artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

§ 3º – A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo está condicionada a que a ADMINISTRADORA, seus administradores, empregados ou

prepostos notifiquem o FUNDO acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionada, de acordo com o que o FUNDO venha razoavelmente requerer, ficando a ADMINISTRADORA desde logo autoriza a constituir “ad referendum”, a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES DA AMINISTRADORA

Artigo 24º – Incluem-se entre as obrigações da ADMINISTRADORA, além de outras previstas neste Regulamento:

I. participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do FUNDO, e selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio deste, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do cotista em sua sede:

(a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias;

(c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do FUNDO;

(d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do FUNDO; e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados;

IV. 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. abrir e movimentar contas bancárias, e receber rendimentos e 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 os registros das cotas do FUNDO, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferências;

VIII. assegurar que as cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados organizados que venham a ser aprovados pelos cotistas, ficando certo, desde já que os cotistas poderão aprovar a negociação das cotas em mercados autorizados mediante a deliberação por maioria simples;

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los, representando o FUNDO em juízo e fora dele;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, estipulando nos contratos de custódia que: a) – somente as ordens emitidas pela ADMINISTRADORA, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; b) – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO; e c) – estipule com clareza o preço dos serviços;

XI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

XII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na ICVM 472 e no presente Regulamento;

XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XIV. atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

(a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e

(b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar;

XV. transferir para o FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de ADMINISTRADORA do FUNDO;

XVI. convocar a Assembleia, em conformidade com o disposto neste Regulamento;

XVII. observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto do FUNDO, bem como as deliberações da Assembleia;

XVIII. 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; e

XIX. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, e realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO.

Artigo 25º – A ADMINISTRADORA contratou, às suas expensas, a Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda., ("Gestora") CNPJ/MF sob nº 05.196.089/0001-27, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº 7180, de 04 de abril de 2003, com sede na Rua Dr. José Montaury, 139, 8º andar, Bairro Centro Histórico, em Porto Alegre - RS, para gerir a parcela da Carteira do FUNDO aplicada em títulos e valores mobiliários. A remuneração devida à Gestora poderá ser paga diretamente pelo FUNDO, deduzindo-se tal valor da remuneração devida à ADMINISTRADORA.

CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES, SERVIÇOS E PODERES DA GESTORA

Artigo 26º – O contrato a ser firmado entre o FUNDO e a Gestora, conforme previsto no Artigo 25º acima, deverá incluir no mínimo, sem prejuízo de outros, as obrigações, os serviços e poderes, abaixo mencionados:

I. agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegura-los;

II. exercer ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio, da carteira e das atividades do FUNDO pelas quais é responsável;

III. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições de negócio para o FUNDO;

IV. transferir para o FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente dos investimentos em títulos e valores mobiliários;

V. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia;

VI. assessorar a ADMINISTRADORA em quaisquer questões relativas a investimentos mobiliários a serem realizados pelo FUNDO, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas à ADMINISTRADORA, e ainda, na

análise de oportunidades de aplicações de ativos mobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO;

VII. elaborar o item do relatório semestral do FUNDO que trata da Conjuntura Econômica e Perspectivas para o mercado imobiliário;

VIII. realizar todos os atos relacionados à gestão da parcela da carteira do FUNDO aplicada em títulos e valores mobiliários, observadas as limitações deste Regulamento e regulamentação em vigor; e

IX. empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas.

CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 27º – A taxa de administração do FUNDO será paga à ADMINISTRADORA, tendo como data base e de início o dia 01 de outubro de 2012, conforme descrito abaixo:

I. no período de construção e incorporação imobiliária do EMPREENDIMENTO* - por mês, com reajuste anual pelo IGPM a partir da data base:

(a) 1º ano - R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais);

(b) 2º ano - R$ 30.000,00 (trinta mil reais);

(c) 3º ano - R$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais);

(d) a partir do 4º ano - R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

(*) período estimado.

II. no período de distribuição de renda (após a conclusão física e incorporação imobiliária do EMPREENDIMENTO) - variável com reajuste anual pelo IGPM, conforme tabela abaixo:

(a) 0,30% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

(b) 0,275% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

(c) 0,25% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e

(d) taxa de administração mínima de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.

III - Caso o FUNDO venha a integrar o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), a taxa de administração do FUNDO será paga à ADMINISTRADORA no percentual de 0,5% (meio por cento) ao ano, calculado: 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, 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, sendo que este valor deverá corresponder a, no mínimo, ao montante de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês, atualizado anualmente pela variação do IGP-M tendo como data base 01 de outubro de 2012.

§ 1º – A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

§ 2º – Além dos valores previstos neste Artigo, serão computados na Taxa de Administração os valores devidos às empresas prestadoras de serviços de escrituração de cotas e de contabilidade e de gestão de carteiras, conforme contratos celebrados, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da ADMINISTRADORA.

§ 3º - Exclusivamente durante o período da construção civil do EMPREENDIMENTO e da incorporação imobiliária, e a partir de 01 de setembro de 2014 e até a efetiva conclusão física das obras do EMPREENDIMENTO, a ADMINISTRADORA poderá ter, mediante deliberação a ser tomada em Assembleia, a remuneração definida na alínea “(I)” acima acrescida de até 100% (cem por cento).

§ 4º – A ADMINISTRADORA, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO a prestadores de serviços contratados.

§ 5º – O FUNDO não cobrará dos cotistas taxa de performance.

CAPÍTULO XII – DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA

Artigo 28º – Será vedado à ADMINISTRADORA e/ou à Gestora praticar os seguintes atos, atuando em nome do FUNDO:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos a cotistas, sob qualquer modalidade;

III. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. aplicar no exterior recursos captados no País;

V. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

VIII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia , realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, Gestor ou consultor especializado e os administradores dos empreendimentos; entre o FUNDO e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO; entre o FUNDO e o representante de cotistas; ou entre o FUNDO e o empreendedor;

IX. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM 472;

XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29º – É da competência da Assembleia do FUNDO:

I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA, em até 120 (cento e vinte) dias contados do encerramento do exercício social;

II. alterar o Regulamento do FUNDO;

III. destituir a ADMINISTRADORA e eleger sua substituta, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. determinar à ADMINISTRADORA a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;

V. deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Artigo 45, observadas as limitações legais;

VI. deliberar sobre a amortização de capital do FUNDO;

VII. deliberar sobre novas emissões de cotas, incluindo suas características na forma do Capítulo V;

VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

IX. aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo FUNDO;

X. aprovar o valor atribuído aos bens, direitos, títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de cotas do FUNDO;

XI. deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do FUNDO;

XII. deliberar sobre as situações de conflitos de interesse;

XIII. deliberar acerca de novos investimentos a serem efetuados pelo FUNDO;

XIV. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

XV. deliberar acerca da eleição e destituição de representante(s) dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XVI. deliberar sobre alteração do prazo de duração do FUNDO; e

XVII. deliberar sobre alteração da taxa de administração da ADMINISTRADORA.

§ 1º – A cada cota corresponderá um voto nas deliberações da Assembleia e nas consultas formalizadas nos termos do Artigo 35º acima, respectivamente, que serão adotadas pela maioria das cotas que estiverem representadas em cada oportunidade, exceto nos casos específicos em que se exija quorum diverso de deliberação. As matérias indicadas nos itens (II), (III), (VIII), (X), (XII) e (XVII) deste Artigo somente serão deliberadas mediante aprovação de cotistas por maioria de votos dos cotistas presentes e 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.

§ 2º - Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

§ 3º – Somente poderão votar na Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, de acordo com as condições estabelecidas no boletim de subscrição e/ou *Compromisso de Investimento,* ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

§ 4º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observando o disposto neste Regulamento.

§ 5º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

§ 6º – Não podem votar nas Assembleias do FUNDO:

I. a ADMINISTRADORA ou a Gestora;

II. os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da Gestora;

III. empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

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

V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

§ 7º – Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando:

I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (I) a (VI);

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 com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976 e o § 2º do art. 12, da ICVM 472.

Artigo 30º - Às alterações do Regulamento do FUNDO aplica-se, no que couber, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da ICVM nº 472.

Artigo 31º – O Regulamento poderá ser alterado pela ADMINISTRADORA, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

Artigo 32º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do FUNDO.

Artigo 33 – Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia.

§ Único – A Assembleia 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.

Artigo 34º – A convocação da Assembleia deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista.

§ 1º – A convocação de Assembleia deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberações da Assembleia.

§ 2º – A convocação das assembleias gerais deverá ocorrer: I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 3º – Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

§ 4º – O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à Assembleia.

§ 5º – A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

§ 6º - Por ocasião da Assembleia, 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 ADMINISTRADORA do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia.

§ 7º - A ADMINISTRADORA do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias: I – em sua página na rede mundial de computadores; II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e III – na página da entidade ADMINISTRADORA do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

§ 8º - Nas Assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o caput do § 7º incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da ICVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da mesma da ICVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

§ 9º - Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput do § 7º acima incluem: I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26, da ICVM 472; e II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V, da ICVM 472.

§ 10º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 6º acima, a ADMINISTRADORA deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do § 7º acima , no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no mesmo §6º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 35º - As deliberações da Assembleia poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela ADMINISTRADORA aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas no arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da ICVM 472, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 36º – A Assembleia se instalará com presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 37º – O pedido de procuração, encaminhado pela 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.

§ 1º – É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

§ 2º - A ADMINISTRADORA do FUNDO que receber a solicitação de que trata o § 1º 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.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 1º, a ADMINISTRADORA do FUNDO pode exigir:

I – reconhecimento da 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 por representantes.

§ 4º - É vedado à ADMINISTRADORA do FUNDO:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 1º;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA do FUNDO, em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

CAPÍTULO XIV – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 38º – A ADMINISTRADORA divulgará aos cotistas e demais investidores, imediatamente, qualquer informação, ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar suas decisões de adquirir ou alienar cotas.

§ 1º – A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas. A ADMINISTRADORA deverá, ainda, simultaneamente à divulgação antes referida, enviar as informações mencionadas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º – A ADMINISTRADORA deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

§ 3º - As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

§ 4º – A ADMINISTRADORA terá a obrigação de divulgar as informações do FUNDO, previstas nos formulários eletrônicos cujo conteúdo reflete o Anexo 39 da ICVM 472, bem como as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente, o relatório dos representantes de cotistas e o sumário das decisões e a ata de Assembleia, na periodicidade, conteúdo, forma e prazos estabelecidos na ICVM 472.

§ 5º - A ADMINISTRADORA deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da ICVM 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

§ 6º - A ADMINISTRADORA deve disponibilizar aos cotistas as informações eventuais sobre o FUNDO, tais como, edital de convocação, proposta da administração, documentos e atas relativos a Assembleias gerais extraordinárias, fatos relevantes, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, da ICVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12, da mesma ICVM 472, quando

estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da ICVM 472, tudo na periodicidade, conteúdo, forma e prazos estabelecidos na ICVM 472.

§ 7º - Considera-se relevante, para os efeitos do § 6º acima, qualquer deliberação da Assembleia ou da 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; e

III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

§ 8º - São exemplos de ato ou fato relevantes:

IV. a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao cotista;

V. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;

VI. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VII. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;

VIII. a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

IX. a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;

X. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

XI. a alteração do Gestor ou da ADMINISTRADORA;

XII. fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

XIII. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do FUNDO; XI – cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas cotas;

XIV. desdobramentos ou grupamentos de cotas; e

XV. emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da ICVM 472.

Artigo 39º – Cumpre à ADMINISTRADORA zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes e a divulgação das demonstrações financeiras do FUNDO.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 40º – O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 41º – As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

§ 2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da ADMINISTRADORA.

Artigo 42º – O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 43º – Constituem encargos do FUNDO:

I. a 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, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na ICVM 472;

IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

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

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. 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 ADMINISTRADORA no exercício de suas funções;

IX. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleias;

X. taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do FUNDO;

XI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do Artigo 21º acima;

XIII. gastos necessários a construção do EMPREENDIMENTO, materiais, mão de obra, projetos, licenças e os destinados à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista.

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

XVI honorários e despesas relacionadas às atividades de fiscalização dos EMPREENDIMENTOS ou investimentos do FUNDO, a serem exercidas pelo(s) representante(s) dos Cotistas, na forma prevista no presente Regulamento.

Artigo 44º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do FUNDO, que não façam jus aos interesses do FUNDO e seus cotistas, tais como pagamento de terceiros contratados pela ADMINISTRADORA, devem correr por conta da ADMINISTRADORA.

§ Único - O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste Artigo poderá ser efetuada diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pela ADMINISTRADORA.

CAPÍTULO XVII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 45º - O FUNDO observará a seguinte política de destinação dos resultados apurados:

I. o FUNDO distribuirá aos cotistas, até o dia 15 do mês subsequente ao de encerramento de cada semestre do ano civil, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado, apurado no período, segundo o regime de caixa, conforme disposto no Regulamento do Imposto de Renda;

II. poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia;

III. o FUNDO poderá, a critério da ADMINISTRADORA, constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais nos quais estiver envolvido, as quais deverão ser provisionadas nas demonstrações financeiras do FUNDO, os cotistas poderão, contudo, se assim aprovado em Assembleia, solicitar que tais reservas sejam desfeitas;

IV. o montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas, na forma estabelecida no item (I) deste Artigo, ou destinado à formação da reserva de que trata o item (III), terá a destinação que lhe der a Assembleia, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA; e

V- Somente farão jus ao recebimento dos rendimentos os titulares de Cotas do FUNDO na data do último dia útil do mês imediatamente anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela escrituração das Cotas do FUNDO. O FUNDO deverá manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII – DA CUSTÓDIA

Artigo 46º – Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em valores mobiliários, a ADMINISTRADORA deverá contratar o serviço de custódia de instituição devidamente autorizada pela CVM (“Custodiante”).

§ Único - O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável da ADMINISTRADORA ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

CAPÍTULO XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 47º – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

§ 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflitos de interesse:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, Gestor, consultor especializado 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 ADMINISTRADORA, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, da ICVM 472,, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V – a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 desta Instrução.

§ 2º – Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 3º – Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, ao Gestor ou ao consultor especializado.

CAPÍTULO XX – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Artigo 48º - A ADMINISTRADORA e/ou a Gestora poderão ser substituídas nos casos de renúncia ou destituição por decisão da Assembleia.

§ 1º – Na hipótese de renúncia, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

I. convocar imediatamente a Assembleia para eleger seus substitutos e/ou sucessores ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia;

II. a Gestora e a ADMINISTRADORA deverão permanecer no exercício de suas funções até que outra(s) instituição(ões) venham a lhes substituir, devendo receber para tanto, sua respectiva remuneração;

III. a ADMINISTRADORA deverá, ainda, permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia 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.

§ 2º – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia, caso a ADMINISTRADORA não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º – Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a convocar imediatamente a Assembleia para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia.

§ 4º – Após a averbação efetuada pela ADMINISTRADORA referida no § 1º do caput deste Artigo, os cotistas eximirão a ADMINISTRADORA de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 49º – No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BCB"), sem prejuízo do disposto no artigo 37 da ICVM 472, convocar a Assembleia, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, afim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida inciso III, do § 1º, do Artigo 48.

§ 2º – Aplica-se o disposto no inciso III, do § 1º, do Artigo 48, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

§ 3º – Se a Assembleia não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, o BCB nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO.

§ 4º - No caso de liquidação extrajudicial da Gestora, a ADMINISTRADORA ficará obrigada a exercer as funções anteriormente desempenhadas por aquela ou contratar terceiro.

Artigo 50º – Nas hipóteses referidas nos Artigos 48º e 49º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger nova ADMINISTRADORA e/ou nova Gestora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de

Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 51º – Caso a ADMINISTRADORA renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO XXI – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 52º – A liquidação do FUNDO dar-se-á exclusivamente por decisão da Assembleia, mediante aprovação de cotistas que representem o quórum definido no § 1º, do Artigo 29º acima.

§ 1º – No caso de liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após sua alienação ou outra forma que esta Assembleia vier a deliberar, na proporção das cotas integralizadas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO, podendo, ainda, deliberar a referida Assembleia sobre a amortização programada das cotas, se for o caso.

§ 2º – No caso de extinção e liquidação do FUNDO, será devido à ADMINISTRADORA uma “Taxa de encerramento”, no valor equivalente ao somatório das 3 (três) últimas taxas de administração pagas pelo FUNDO, atualizadas positivamente pelo IGPM.

Artigo 53º – Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

§ Único - Deverá constar das notas explicativas, que compõem as demonstrações financeiras do FUNDO, análise quanto a terem sido os valores dos resgates efetuados ou não em condições equitativas e de acordo com regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 54º – Após a partilha de que trata o § 1º do Artigo 52º acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo a ADMINISTRADORA e quaisquer outros prestadores de serviço para o FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da ADMINISTRADORA.

§ 1º – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, por renúncia ou substituição da 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 ADMINISTRADORA do respectivo processo.

§ 2º – 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 prevista no § 1º do Artigo 52, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a ADMINISTRADORA de figurar como parte dos processos.

Artigo 55º – A ADMINISTRADORA, em nenhuma hipótese, na 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.

Artigo 56º – Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze dias): a) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o art. 50, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XXII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 57º – Os Cotistas podem nomear um ou mais representantes, até o número máximo de 3 (três) representantes, por meio da Assembleia, para exercer as funções de fiscalização dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ou dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

§ 1º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 2º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

§ 3º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 58º – Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser Cotista do FUNDO;

II – não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ele diretamente 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, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

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 C VM.

§ Único - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 59º – Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à Assembleia, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30, da ICVM 472 – transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III – denunciar à ADMINISTRADORA e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia, 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 ICVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

§ 1º - A 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 inciso VI do caput do artigo 26-A, da ICVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42, da ICVM 472.

§ 4º - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

§ 5º - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

§ 6º - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do art. 33, da ICVM 472, e devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XXIII – DA ARBITRAGEM

Artigo 60º – O FUNDO, os Cotistas e a ADMINISTRADORA obrigam-se a resolver, a de forma definitiva e por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, sediada em São Paulo – SP, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, e que não seja dirimida amigavelmente entre as Partes, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do FUNDO e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis. A presente cláusula compromissória é convencionada pelas partes nos termos do artigo 4º, *caput*, Lei 9.307/96.

§ 1º - O Tribunal Arbitral será constituído de 3 (três) árbitros, cabendo a cada um das Partes dissidentes a escolha de um árbitro. Os árbitros indicados pelas Partes deverão escolher em conjunto o terceiro árbitro, a quem caberá a Presidência do Tribunal Arbitral. Caso não haja acordo quanto à escolha do terceiro árbitro, este será escolhido na forma do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado.

§ 2º - A sede da Arbitragem e da prolação da Sentença será a cidade de São Paulo –SP.

§ 3º - O idioma da Arbitragem será o Português

§ 4º - A Arbitragem será de direito, aplicando-se a Lei **nº 8.668/1993**, as instruções da CVM, em especial a ICVM 472 e, subsidiariamente, a lei das Sociedades Anônimas.

§ 5º - Aplicar-se-á ao processo arbitral, inclusive para quaisquer medidas urgentes que sejam necessárias, o previsto no Regulamento de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem do Mercado, sediada em São Paulo – SP e na Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, constituindo a sentença título executivo vinculante entre as Partes.

§ 6º - As Partes deverão manter confidencialidade e comprometem-se a não divulgação de toda e qualquer informação ou documento referente à Arbitragem (incluindo informações sobre a sua existência), com exceção dos casos em que: (a) o dever de divulgar tais informações decorrer da Lei; (b) a revelação de tais informações for requerida ou determinada por uma Autoridade Estatal; (c) a divulgação de tais informações for necessária para a execução judicial das decisões proferidas pelo Tribunal Arbitral; ou (d) tais informações tornarem-se públicas por qualquer outro meio não relacionado à violação da obrigação de confidencialidade ora prevista. Toda e qualquer controvérsia relacionada à obrigação de manter sigilo, incluindo a condenação pelos danos oriundos de sua quebra, será resolvida pelo Tribunal Arbitral, de forma final e vinculante.

§ 7º As Partes elegem o Foro de São Paulo/SP para quaisquer medidas judiciais necessárias, incluindo a execução da Sentença Arbitral. A eventual propositura de medidas judiciais pelas Partes deverá ser imediatamente comunicada à Câmara de Arbitragem do Mercado e ao Tribunal Arbitral, caso já constituído, e não implica nem deverá ser interpretada como renúncia à Arbitragem, nem afetará a existência, validade e eficácia da presente Cláusula Arbitral.

§ 8º – As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o *caput* deste Artigo deverão ser pagos pela parte vencida.

CAPÍTULO XXIV – DO ACORDO DE COTISTAS

Artigo 61º – Os acordos de cotistas, nos termos do artigo 118 da Lei 6.404/76, deverão ser observados pelo FUNDO/ADMINISTRADORA quando arquivados na sua sede, devendo, os cotistas vinculados, indicar, no ato de arquivamento, representante para comunicar-se com a ADMINISTRADORA e/ou FUNDO, para prestar ou receber informações, quando solicitadas.

Porto Alegre, 30 de Abril de 2018.

CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

ADMINISTRADORA