8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

REGULAMENTO DO CIX CAPITAL OPORTUNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Artigo 1º – O **CIX CAPITAL OPORTUNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("FUNDO") é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, doravante denominado simplesmente como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo – O FUNDO é administrado pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 4º andar, CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 ("ADMINISTRADOR") e gerido pela **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2601, 5º Andar - Jardim Paulistano, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.503.059/0001.60 ("GESTOR").

Artigo 2º – O FUNDO é destinado a investidores em geral, incluindo, sem limitação, pessoas físicas e jurídicas, bem como fundos de investimento. Os investidores que detiverem COTAS do FUNDO serão denominados, para os fins deste regulamento, como "COTISTAS".

DO OBJETO

Artigo 3º – O objetivo do FUNDO é proporcionar aos COTISTAS ganho de capital e obtenção de renda ao seu investimento por meio de investimentos nos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 ("Ativos Alvo"). São considerados Ativos Alvo, basicamente:

I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

VII. certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor

VIII. letras Hipotecárias;

IX. letras de Crédito Imobiliário; e

X. letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro – Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR.

Parágrafo Segundo – Não obstante o disposto no Parágrafo Primeiro acima, o GESTOR deverá aprovar prévia e expressamente a realização de qualquer investimento ou desinvestimento em Ativos Alvo.

Parágrafo Terceiro – Os recursos das emissões de COTAS do FUNDO serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 4º – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;

II. o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em COTAS do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO;

III. o cotista pessoa física não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e, ainda,

IV. as COTAS serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro – Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º – Os recursos do FUNDO serão aplicados, conforme indicação do GESTOR e observada a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao COTISTA rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas e obter de ganho de capital por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos Alvo;

II. além dos Ativos Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de COTAS, o FUNDO deverá adquirir, com os recursos das integralizações das COTAS objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e na regulamentação aplicável;

III. as aquisições de Ativos Alvo deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo GESTOR e/ou por consultor contratado pelo FUNDO para esta finalidade, a critério do GESTOR;

IV. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

V. as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM ("Outros Ativos");

VI. caso o GESTOR entenda que não existam Ativos Alvo disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR, desde que seguindo indicação do GESTOR, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de COTAS do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, em conjunto com o GESTOR, nesses casos, reapresentar aos COTISTAS novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim, exceto se a emissão tenha sido autorizado pelo próprio ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

Parágrafo Terceiro – A política de investimento do FUNDO permite as aquisições de Ativos Alvos em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para os investimentos.

Artigo 6º – A carteira do Fundo será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

Parágrafo Primeiro – É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Terceiro – As aplicações em Outros Ativos serão realizadas a exclusivo critério e discricionariedade do GESTOR, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo Quarto – O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Parágrafo Quinto – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR e do GESTOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos COTISTAS.

Parágrafo Sexto – O processo de análise e seleção dos ativos componentes do FUNDO é executado, periodicamente pelo GESTOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de *Rating*.

Parágrafo Sétimo – Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos condôminos.

DOS RISCOS

Artigo 7º – O investimento em COTAS deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – A aplicação em COTAS deste FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. Risco macroeconômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos COTISTAS, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR e nem o GESTOR responderão a qualquer COTISTA, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das COTAS, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os COTISTAS sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Parágrafo Segundo – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos relacionados à liquidez:

I. Ausência de liquidez das COTAS do FUNDO. O FUNDO estará apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. Restrição para amortização e resgate das COTAS e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes do prazo de vencimento de suas COTAS.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

I. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO: o risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

II. Inexistência de rendimento pré-determinado: O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

III. Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das COTAS.

VI. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.

VII. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

VIII. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos COTISTAS. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos COTISTAS podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

IX. Riscos relativos aos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos COTISTAS do Fundo.

X. Riscos relativos ao Built to Suit. No caso de CRIs que tenham como lastro créditos imobiliários

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados "Built to suit", os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos "built to suit" os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

XI. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos COTISTAS.

XII. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XIII. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao FUNDO, aos COTISTAS e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em COTAS de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das COTAS do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

XIV. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos "Ativos Alvo" do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos COTISTAS são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de COTAS detidas.

XV. Amortização/resgate de COTAS do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR e o GESTOR não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos COTISTAS para amortização ou resgate das COTAS ou de qualquer outra forma de distribuição aos COTISTAS.

XVI. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos COTISTAS do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos COTISTAS. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os COTISTAS poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

cumprir com obrigações assumidas.

XVII. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos COTISTAS.

XVIII. Liquidez Reduzida das COTAS do Fundo. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das COTAS envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das COTAS do FUNDO. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos COTISTAS não será permitido o resgate das suas COTAS antes do término do prazo do FUNDO ou série de COTAS, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os COTISTAS poderão apenas negociar suas COTAS com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das COTAS pelos COTISTAS.

XIX. Prazo para Resgate das COTAS do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS do FUNDO somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do FUNDO, quando todos os COTISTAS resgatarem as COTAS ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das COTAS do FUNDO como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no mercado secundário.

Parágrafo Quarto – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

I. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

II. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

III. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

IV. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os COTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

V. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

VII. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos COTISTAS.

Parágrafo Quinto – Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Artigo 8º – O ADMINISTRADOR tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do FUNDO, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao GESTOR e aos demais prestadores de serviços.

Parágrafo Primeiro - O GESTOR terá poderes expressos para (i) prospectar, analisar e selecionar os Ativos Alvo e Outros Ativos da carteira de investimentos do FUNDO, observada a política de investimento e na legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo; (ii) adquirir e/ou alienar ou, se assim exigido pela regulamentação, instruir a aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos que integrarão a carteira de investimentos do Fundo; (iii) gerir a carteira do FUNDO, composta por Ativos Alvo e Outros Ativos, conforme o estabelecido na política de investimento do FUNDO, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento; e (iv) exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para deliberação.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o GESTOR deste FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias de

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Terceiro – A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, está divulgada no sítio do GESTOR na rede mundial de computadores (internet).

Parágrafo Quarto - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo COTISTA no termo de adesão ou boletim de subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, neste regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida neste regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS.

Parágrafo Sexto – O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei n° 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma, nos limites e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, se aplicável, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sétimo – Os seguintes atos poderão ser praticados pelo GESTOR sem necessidade de aprovação específica dos COTISTAS:

I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;
II. adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer "Ativo-Alvo" ou "Outro Ativo" integrante do patrimônio do FUNDO;
III. alugar ou arrendar os Ativos Alvo detidos pelo FUNDO.

Parágrafo Oitavo – O ADMINISTRADOR, caso não seja possível a realização direta pelo GESTOR em razão do disposto na regulamentação ou por exigência de terceiros, deverá celebrar os negócios jurídicos recomendados pelo GESTOR e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO de responsabilidade do GESTOR, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do fundo.

Artigo 9º – O GESTOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo que consistam em projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos Alvo do FUNDO, ou poderá contratar tais serviços externamente.

Parágrafo Primeiro – Para o exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448004

o caso, poderá contratar, às expensas do FUNDO:

I. empresas de Consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos Alvo objeto do FUNDO;
II. empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos de potencias Ativos Alvo do FUNDO;
III. empresa de auditoria independente registrada na CVM;
IV. empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
V. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos Alvo;
VI. seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos Alvo;
VII. serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos Alvo e/ou para proteger os interesses do FUNDO; e
VIII. instituição autorizada pela CVM para distribuir as COTAS do FUNDO.

Parágrafo Segundo – Com base no inciso III acima, o ADMINISTRADOR contratará, anualmente, às expensas do FUNDO, empresa de auditoria independente registrada na CVM, a qual receberá, a remuneração de até R$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Artigo 10 – É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

I. receber depósito em conta corrente;
II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
V. vender COTAS do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de COTAS subscritas;
VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;
VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.
IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior.
X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO.
XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado, 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.
XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

Regulamento;

XIV. 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; e

XV. 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.

Parágrafo Primeiro – A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 11 – O patrimônio inicial do FUNDO será resultante da incorporação da parcela cindida do CIX CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.132.504/0001-59.

Parágrafo Único - Ao término da subscrição de COTAS objeto de novas emissões de COTAS do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

Artigo 12 – O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 13 – As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no artigo 12 deste Regulamento, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS, se houver, será comunicado aos COTISTAS no edital de convocação da Assembleia Geral, sendo certo que a suspensão citada acima não será operacionalizada na bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do Fundo sejam eventualmente negociadas, cabendo ao ADMINISTRADOR tal controle.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

Parágrafo Segundo – Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – De acordo com o disposto no artigo 2°, da Lei n° 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

Parágrafo Quarto – Depois de as COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado (na B3 S.A.) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as COTAS do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.

Parágrafo Quinto – As COTAS do FUNDO são destinadas a investidores em geral. Se aplicável, em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às COTAS do FUNDO no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as COTAS do fundo sejam admitidas a negociação. A distribuição primária e a negociação de COTAS no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.

Parágrafo Sexto - É permitida a negociação das COTAS do FUNDO fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses:

I. quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária; e
II. quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das COTAS.

Parágrafo Sétimo – Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos Quarto a Sexto deste artigo, a efetiva transferência das COTAS estará sujeita à aprovação do ADMINISTRADOR ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das COTAS e averiguar se está de acordo com as normas de "Know Your Customer" (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil. O ADMINISTRADOR, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das COTAS para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que o ADMINISTRADOR ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o COTISTA poderá sofrer. As operações realizadas e finalizadas por meio das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (incluindo, mas não se limitando, a bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do Fundo sejam eventualmente negociadas) serão irrevogáveis e irretratáveis.

Parágrafo Oitavo – O titular de COTAS do FUNDO:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e
II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

Artigo 14 – A escrituração das COTAS será realizada pelo por instituição contratada pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 15 – As COTAS do FUNDO serão representadas por uma única classe.

DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 16 - Com vistas ao desenvolvimento do Fundo, serão emitidas até 35.000 (trinta e cinco mil) novas cotas (em conjunto com as cotas iniciais do Fundo, as "COTAS"), com valor unitário de subscrição de R$1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Emissão"). A integralização das COTAS do FUNDO se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá, considerando o patrimônio inicial e a Emissão, uma quantidade de até 40.000 (quarenta mil) cotas.

Parágrafo Segundo – Não será assegurado aos COTISTAS do FUNDO direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de emissões futuras de COTAS, inclusive nas emissões aprovadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 22 abaixo.

Parágrafo Terceiro – Todas as COTAS emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476, ou nos termos da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, observando-se, ainda, a Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Quarto – As COTAS deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao ADMINISTRADOR, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do FUNDO, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Quinto – O valor mínimo a ser colocado em cada emissão será de 1.000 (mil) COTAS, cujo valor total seja no mínimo igual a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, o ADMINISTRADOR poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Sexto – Caso o valor mínimo referido no Parágrafo Quinto acima não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO.

Parágrafo Sétimo – Exclusivamente para as ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, a critério do ADMINISTRADOR e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

aumentada, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote complementar e 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Art. 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, respectivamente.

Parágrafo Sétimo – As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 17 – Não existem amortizações programadas para as COTAS do Fundo.

Artigo 18 – O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo.

Artigo 19 – Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 20 – As COTAS do FUNDO serão distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, nas condições deste Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição das COTAS o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das COTAS.

Parágrafo Segundo – A oferta pública de distribuição de COTAS poderá ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 476 e/ou na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – Os cotistas que subscreverem e integralizarem cotas em novas emissões passarão a fazer jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo a partir do mês seguinte ao encerramento da respectiva oferta.

Artigo 21 – Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

Artigo 23 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das COTAS na distribuição primária das ofertas de COTAS do FUNDO.

Parágrafo Único – Sem prejuízo do disposto acima, os custos relativos a ofertas primárias de distribuição de cotas do FUNDO poderão ser arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais ofertas, nos termos do art. 47, §4º da Instrução CVM nº 472.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 24 – O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio liquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das COTAS, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Terceiro – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

Artigo 25 – O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

terceiros de sua confiança;

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

XII. observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XIV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 27 – O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a. Valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das COTAS e a rentabilidade do período;

b. Valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras, caso houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados.

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de COTISTAS ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a. as demonstração dos fluxos de caixa do período;

b. o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo.

V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a. as demonstrações financeiras

b. o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo; e

c. o parecer do auditor independente.

VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo – Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV acima e alínea "b" do inciso V deste artigo devem conter, no mínimo:

I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

rentabilidade apurada no período;

II. programa de investimentos para o semestre seguinte;

III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a. conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

b. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c. o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV. relação das obrigações contraídas no período;

V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII. a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Parágrafo Terceiro – A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Quarto – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Artigo 28 – O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos COTISTAS os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

I. edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo Primeiro – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO.

Parágrafo Segundo – A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as COTAS do

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Artigo 29 – Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

Artigo 30 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 31 – O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma parcela da taxa de administração e o GESTOR receberá uma parcela taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir.

Parágrafo Primeiro – A taxa de administração ("Taxa de Administração") devida pelo FUNDO corresponderá ao montante de 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO, respeitados os limites mínimos mensais destacados a seguir, e será dividida da seguinte forma:

I O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração, a remuneração anual fixa equivalente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de (i) R$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os 6 (seis) primeiros meses após o início das atividades do FUNDO e (ii) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) após o período mencionado no item "i" acima, a ser atualizado anualmente pelo IPCA. O ADMINISTRADOR, de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, poderá reduzir temporariamente a parcela da Taxa de Administração que lhe é devida; e

II O GESTOR receberá, pelos serviços de gestão, a remuneração anual fixa equivalente a 1,70% a.a. (um inteiro e setenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IPCA. O GESTOR, de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, poderá reduzir temporariamente a parcela da Taxa de Administração que lhe é devida.

III As Partes acordaram que o Fundo pagará ao Administrador a diferença da remuneração, mencionado no item I deste parágrafo, no período dos 6 primeiros meses (isto é, R$ 60.000,00) nas seguintes hipóteses: (i) destituição e/ou substituição do Administrador; ou (ii) encerramento do Fundo, no prazo de 12 meses após o termino do desconto.

Parágrafo Segundo – A Taxa de Administração será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

Parágrafo Terceiro – O GESTOR fará jus, ainda, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração que lhe é devida, a título de participação nos resultados, uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o benchmark do FUNDO, qual seja, a variação do IPCA acumulada acrescida de uma sobretaxa de 8% (oito por cento), em cada período de apuração semestral, já deduzidos

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

todos os demais encargos do fundo, inclusive a Taxa de Administração, a ser paga diretamente pelo FUNDO. A taxa de performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance terá início na data da primeira integralização de COTAS do FUNDO, e (ii) sempre que houver amortização de COTAS, a taxa de performance será excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do fundo e paga semestralmente ("Taxa de Performance").

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 32 – O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão substituídos nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, conforme o caso, farão jus a Taxa de Administração e a Taxa de Performance apuradas *pro rata temporis* até a data em que deixar as funções exercidas.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do ADMINISTADOR ou do GESTOR, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo – É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro – No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste artigo.

Parágrafo Quinto – Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta)

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

Parágrafo Sétimo – Nas hipóteses referidas neste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

Parágrafo Oitavo – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono – A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR ou do GESTOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Parágrafo Décimo – No caso de renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos Instrução CVM nº 472/08, não tendo os COTISTAS deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.

Artigo 33 – Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, 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.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 34 – É de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
II. alteração do regulamento;
III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
IV. emissão de novas COTAS;
V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;
VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
VII. alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação;
VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS do FUNDO, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
IX. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o artigo 40 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
X. alteração do prazo de duração do FUNDO e/ou das COTAS;
XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e
XII. alteração da taxa de administração.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

Artigo 35 – A primeira 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

Parágrafo Primeiro – Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das COTAS emitidas ou o representante dos COTISTAS podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo – O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Terceiro – O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Quarto – A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sexto – Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de COTISTAS, as informações de que trata o caput incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e

II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo – Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 35, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 35, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 36 – A Assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro – A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Segundo – Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

Parágrafo Terceiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 34 dependem da aprovação 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.

Parágrafo Quarto – Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS do FUNDO indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 37 – Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

Parágrafo Primeiro – A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Artigo 38 – No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Artigo 39 – Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de pessoas a ele ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou pessoas a ele ligadas;

III. a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas/sócios;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1448000
MICROFILME N.º

ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 – A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante de COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo – O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

Artigo 41 - 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 no ADMINISTRADOR, no GESTOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles 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; e

IV. não ser administrador ou gestor 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 CVM.

Parágrafo Primeiro – Compete ao representante de COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTADOR, ao GESTOR e aos COTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo – Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III. denunciar ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de COTAS de emissão do FUNDO por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Quarto – O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto – Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Sexto – O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Sétimo – Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo – O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono – O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

Artigo 42 – O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 43 – As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das COTAS o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS emitidas.

Artigo 44 – O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 – Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

I. taxa de administração e taxa de performance, conforme previstas neste Regulamento;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no regulamento ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

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

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

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

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1448000

do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;

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

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

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

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46 – Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

São Paulo, 18 de dezembro de 2017

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Guilherme Muniz Atem
CPF: 261.710.848-16

Roberto Adib Jacob Junior
CPF: 325.356.898-98