

ANEXO I

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**
(Atualizado em 13/05/2015)

Do Fundo

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, designado neste regulamento como Fundo, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido pelo presente regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Da Administração

Art. 2º - O Fundo é administrado pela **COIN – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, à Av. Brig. Faria Lima, 1461 – Torre Sul – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 61.384.004/0001-05, doravante designada Administradora.

Parágrafo único - A Administração é exercida pela Administradora acima, através do mandato outorgado pelos quotistas, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no Boletim de Subscrição ou Carta, que encaminhar à Administradora.

Do Objeto

Art. 3º - O objeto do Fundo é a participação em empreendimento imobiliário, voltado para a locação comercial, composto por 2 (duas) torres, de 20 (vinte) andares cada, construído no imóvel localizado na Avenida Francisco Matarazzo nº 1500 no bairro da Barra Funda, Zona Oeste do Município de São Paulo Lotes 7 e 8, nesta Capital, denominado "Centro Empresarial Água Branca".

Dos Investimentos

Art. 4º - O conjunto de recursos administrados pela Administradora serão aplicados no empreendimento imobiliário determinado no art. 3º supra, distribuindo-se após a implantação do mesmo, aos quotistas, proporcionalmente à sua participação, os resultados de tais investimentos, na forma do art. 14 deste.

§ 1º - A Administradora, no cumprimento da política de investimentos, fica desde já autorizada a realizar, com os recursos em caixa, independente de prévia autorização dos

quotistas, aplicações em títulos públicos ou privados de renda fixa, admitidos pela regulamentação em vigor, e fundos formados por estes ativos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo Fundo, salvo se expressamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, mediante justificativa da Administradora.

§ 2º - Dependem de prévia autorização dos quotistas, as operações abaixo relacionadas:

- a. Venda ou compra de imóvel, ou parte dele;
- b. Troca do imóvel, ou parte dele, por outros que não integrem o patrimônio do fundo;
- c. A emissão de novas quotas, excetuando-se o §5º do art. 11º deste, bem como aprovação do laudo de avaliação de bens, utilizados na sua integralização.

§ 3º - O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição será sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral.

Art. 5º - Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pelo empreendimento imobiliário integrante do Patrimônio do Fundo, bem como pelos resultados obtidos pela aplicação dos recursos de caixa.

Do Patrimônio do Fundo

Art. 6º - O patrimônio do Fundo é constituído pelos imóveis relacionados no art. 3º deste, dos valores em carteira e do saldo em caixa.

Parágrafo único - Para diversificação do patrimônio do Fundo, será convocada Assembleia Geral, nos termos previstos neste Regulamento.

Da taxa de Ingresso, Emissão, Colocação e Negociação de Quotas

Art. 7º - Não será cobrada taxa de ingresso para aquisição e subscrição de quotas do Fundo.

§ 1º - As quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e são escriturais e nominativas.

§ 2º - A qualidade de quotista é comprovada pelo registro do nome do quotista no livro de Registro de Quotistas ou pelo extrato das contas de depósitos de quotas.

§ 3º - Os extratos de contas de depósito ou os registros de quotistas comprovam a propriedade de número inteiro de quotas pertencentes aos quotistas.

Art. 8º - A emissão, subscrição e integralização de quotas serão efetuadas de acordo com os termos, condições e valores estipulados neste Regulamento, observadas as disposições contidas no Boletim de Subscrição e no compromisso de investimento, se houver, notadamente em relação a chamadas de capital.

§ 1º - Por ocasião da constituição do Fundo foram emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) quotas que foram totalmente integralizadas em 25 (vinte e cinco) séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, conforme valores e condições especificados no Boletim de Subscrição sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos quotistas.

§ 2º - No ato de subscrição das quotas o subscritor assinará Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela Instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

§ 3º - A subscrição poderá ser feita por meio de carta, fax ou correspondência eletrônica dirigida à Administradora, e as importâncias assim recebidas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, com vistas à devida integralização.

§ 4º - O quotista que não integralizar as quotas subscritas nos termos e condições previstos nas modalidades citadas no parágrafo anterior, ficará de pleno direito constituído em mora, na forma do parágrafo único do art. 13º da Lei nº 8.668/1993.

Art. 9º - É proibido o resgate das quotas subscritas conforme art. 2º da Lei nº 8.668/1993.

Art. 10 - As quotas do Fundo são livremente transferíveis, mediante negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as normas definidas por estas para tal modalidade de negociação.

§1º - Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do Fundo por um mesmo investidor.

§2º - Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo de quotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento), considerando os efeitos fiscais descritos no Artigo 30 abaixo.

Art. 11 - A Administradora somente poderá emitir novas quotas, excetuando-se o § 5º deste artigo, caso os quotistas em Assembleia Geral, determinem a alteração do objeto do Fundo e a referida emissão, determinando ainda a época, o preço e os critérios para sua emissão.

§ 1º - Os quotistas do Fundo terão, em igualdade de condições com terceiros, preferência na subscrição de novas quotas.

§ 2º - Dentre os critérios estabelecidos pela Assembleia Geral de Quotistas, deverá constar o prazo para exercício do direito de subscrição, após o qual as quotas não subscritas serão consideradas sobras.

§ 3º - No caso de deliberação da Assembleia Geral da emissão de novas quotas, os quotistas terão direito de subscrição proporcional ao número de quotas já possuídas, desde que não se encontrem em mora.

§ 4º - Os direitos de subscrição de que trata o parágrafo anterior, não exercidos, poderão ser integralizados pelos quotistas que assim o desejarem, na proporção das quotas já possuídas desde que não se encontrem em mora.

§ 5º - A Administradora, apenas na eventualidade de inexistência de saldo em caixa, fica desde já autorizada, a emitir novas quotas, no caso de necessidade de aumento de capital, para atender as despesas elencadas no art. 19 deste.

§ 6º - No caso de emissão de novas quotas, de que trata o § 5º supra, os quotistas do Fundo terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, à subscrição, na proporcionalidade do número de quotas já possuídas, desde que não se encontrem em mora, devendo no prazo de 10 (dez) dias, exercer seu direito à subscrição, após o qual, as quotas não subscritas serão consideradas sobras.

Art. 12 - Investimentos subsequentes ao primeiro, feitos por um mesmo investidor, seguirão os mesmos critérios como se fosse a primeira subscrição.

Art. 13 - A Administradora poderá, se necessário, contratar empresa especializada para empreender a locação de todas as unidades do imóvel, que faz parte do patrimônio do Fundo.

Dos Rendimentos e Resultados

Art. 14 - Após a efetiva implantação e inauguração dos empreendimentos imobiliários que fazem parte do patrimônio do Fundo serão distribuídos, mensalmente, os lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, sendo que a soma dos rendimentos distribuídos a cada semestre deverá ser de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados

a cada semestre, segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

§ 1º - A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o "caput" deste artigo, será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação dos imóveis que fazem parte do patrimônio do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência, nos termos do art. 19 deste.

§ 2º - Os quotistas poderão deliberar em Assembleia Geral, mediante aprovação da maioria das quotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do *caput*.

§ 3º - Na Assembleia Geral referida no Parágrafo Segundo acima, a Administradora deverá detalhar os motivos pelos quais faz-se necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação a base calculada referida no *caput*. Caso tenha ocorrido distribuição de lucros ao longo do semestre, a Administradora deverá explicitar na assembleia, o percentual distribuído em relação à base de cálculo apurada nos termos do *caput*, bem como a parcela remanescente ainda não distribuída.

Das Obrigações da Administradora

Art. 15 - São obrigações da Administradora, sem prejuízo do quanto previsto nos Artigos 32 e seguintes da Instrução CVM Nº 472:

- I- Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste regulamento;
- II- providenciar a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições abaixo relacionadas, previstas na Lei nº 8668/1993:
 - A- não integrem o ativo da Administradora;
 - B- não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - C- não componham a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - D- não possam ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - E- não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser;

- F- não possam ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.
- III- manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- A- os registros de quotistas e transferência de quotas;
 - B- os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - C- a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - D- os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - E- o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM Nº 472;
- 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 ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI- realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, agindo sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, de acordo com os melhores princípios de boa fé e transparência;
- VII- administrar os recursos do Fundo, de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII- custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX- caso esteja habilitada para tanto, manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; prover serviços de tesouraria, de controle e processamento de títulos e valores mobiliários; prover serviços de escrituração de quotas; prover serviços de custódia de ativos financeiros; prover serviços de auditoria independente; e prover serviços de gestão de valores mobiliários integrantes de sua carteira;
- X- fornecer ao investidor, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

- A- exemplar do regulamento do Fundo;
 - B- prospecto de lançamento de quotas do Fundo;
 - C- documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha que arcar;
- XI- no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento.
- XII- dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, divulgando, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do Fundo; sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda das quotas do Fundo;
- XIII- zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIV- manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XV- observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XVI- 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;
- XVII- divulgar até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de quotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver ;
- XVIII- divulgar mensalmente e manter à disposição dos quotistas, em sua sede, na sua página na rede mundial de computadores, ou através das Bolsas de Valores, no caso de quotas que tenham registro à negociação em bolsa, informações atualizadas no prazo de até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, relativas a:
- A- valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das quotas e a rentabilidade do período;

B- valor total dos investimentos já realizados, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;

XIX- disponibilizar aos quotistas, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre a demonstração dos fluxos de caixa no período e o relatório da Administração; observado o disposto no § 3º abaixo.

XX- disponibilizar aos quotistas, anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Administração, observado o disposto no § 3º abaixo, e o parecer do auditor independente:

XXI- remeter, na data de sua divulgação, à CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao Fundo, referidos nos incisos XII, XVII, XVIII, XIX e XX, deste artigo;

XXII- enviar ao quotista semestralmente, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito, acompanhado do valor patrimonial do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade no período, bem como de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

XXIII- enviar aos quotistas anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração do imposto de renda;

XXIV- manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; e

XXV- disponibilizar em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

§ 1º: A Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões da Administradora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo que confirmam a este o direito de voto. A versão integral da política de voto da Administradora encontra-se dispostas no *website* desta, no seguinte endereço: www.coindtvm.com.br.

§ 2º: A divulgação de informações previstas neste artigo será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.coindtvm.com.br) e mantida disponível aos quotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação mencionada neste parágrafo, enviar as informações referidas neste artigo à

entidade administradora do mercado organizado em que as quotas 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.

§ 3º: O exercício social encerra-se em 31 de dezembro de cada ano

§ 4º: o relatório da Administradora, previsto nos incisos XIX e XX acima, deverá conter:

1 – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2 – programa de investimentos para o semestre seguinte;

3 – informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados sobre:

3.1 – a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

3.2 – as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

3.3 – o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critério estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

4 – relação das obrigações contraídas no período;

5 – a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6 – o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

7 – 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;

8 – as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação expedida pela CVM;

9 – o parecer do auditor independente;

Art. 16 - O serviço de custódia dos títulos adquiridos com os recursos do Fundo, será realizado pela Administradora ou por instituição regularmente habilitada perante o Banco Central do Brasil ou perante a CVM.

Art. 17 - A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração, durante o período de construção e implantação do empreendimento, porcentagem anual de 1,5 % (um vírgula cinco por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo único - A remuneração da Administradora, durante o período de construção e implantação do empreendimento é calculada na base de 1/360 (um trezentos e sessenta avos) da porcentagem referida no "caput" deste artigo, sobre o valor diário do patrimônio do Fundo. Essa remuneração será debitada do Fundo para crédito da Administradora, mensalmente por períodos vencidos.

Art. 18 - A partir da efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário, que faz parte do patrimônio do Fundo, a Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração, porcentagem mensal de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade das receitas brutas auferidas.

Das Despesas e Encargos do Fundo

Art. 19 - Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que serão debitadas pela Administradora:

- I- Taxa de Administradora;
- II- taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou vierem a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- III- despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos quotistas, e com impressão, expedição de relatórios, formulários e informações periódicas;
- IV- despesas com a distribuição primária de quotas bem como com o seu registro para negociação no 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 compõem o patrimônio do Fundo ;

VII- honorários de advogados, custos e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação eventualmente imputada ao Fundo;

VIII- honorários e despesas relacionadas as seguintes atividades:

1. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
2. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e
3. Formador de mercado para quotas do Fundo

IX- A remuneração total de terceiros contratados pela Administradora, nos termos dos Art. 29 e 31 da Instrução CVM Nº 472, a qual será de até 0,02% no ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

X- parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

XI- gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como prêmios de seguro e quaisquer despesas relativas aos bens ou direitos integrantes de patrimônio do Fundo;

XII- quaisquer despesas inerentes à constituição, transformação, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

XIII- taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIV- gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;

XV- todas as despesas necessárias para manutenção, conservação e reparos dos bens integrantes do patrimônio do Fundo;

XVI- taxas de ingresso e saída dos fundos em que o Fundo seja quotista, se for o caso; e

XVII- despesas com pagamento de taxas de condomínio de unidades não locadas.

Parágrafo único - Quaisquer despesas não previstas expressamente como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Do Valor Patrimonial

Art. 20 - O Fundo de Investimento Imobiliário terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora.

§ 1º - As demonstrações financeiras do Fundo serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários em que serão investidos os recursos do Fundo.

§ 2º - Os critérios de apuração do valor patrimonial das quotas observarão especificamente as Normas Contábeis previstas nas Instruções da CVM, observado que o valor patrimonial das quotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil do Fundo atualizado pelo número de quotas.

§ 3º - As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Da Assembleia Geral

Art. 21 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos quotistas:

I - examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

II - alterar o regulamento do Fundo;

III - destituir a Instituição Administradora;

IV - deliberar sobre:

A- a substituição da Administradora nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

B- apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do Fundo;

C- a fusão, a transformação, a incorporação e cisão;

D- a compra, venda ou permuta dos imóveis que fazem parte do patrimônio do Fundo;

E- aumento das despesas e encargos do Fundo; e

F- a dissolução e liquidação do Fundo.

G- a alteração do mercado em que as quotas são admitidas à negociação;

H- a emissão de novas quotas, excetuando-se o § 5º do art. 11º deste Regulamento.

V – determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do regulamento do Fundo, ouvido previamente o Consultor, se houver.

VI – eleger e destituir o(s) representante(s) dos quotistas, obedecidas a disposições da regulamentação vigente.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após do término do exercício social.

§ 2º - O regulamento do fundo poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, por meio de divulgação na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.coindtvm.com.br), de informações do Fundo, ou por meio de comunicação escrita enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no "Registro de Quotistas".

§ 3º - Os documentos ou informações relativas ao Fundo estarão disponíveis no endereço físico da Administradora, qual seja, Av. Brig. Faria Lima, 1461 – Torre Sul – 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no endereço eletrônico: www.coindtvm.com.br.

Art. 22 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral através de correspondência encaminhada a cada quotista.

§ 1º - A convocação da Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia todas as matérias a serem deliberadas, e será feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

§ 2º - A convocação mencionará dia, hora e local da realização do conclave, bem como a ordem do dia e indicará o local onde os quotistas poderão examinar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia.

§ 3º - A presença da totalidade das quotas supre a falta de convocação.

§ 4º - A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por quotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo Fundo, pelo gestor e pelo custodiante.

§ 5º - A convocação mencionada no parágrafo anterior será dirigida à Administradora que deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

Art. 23 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, Fax, telegrama ou correspondência eletrônica dirigida pela Administradora a cada quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - O quórum de deliberação será o de maioria de votos dos quotistas presentes, excetuando-se os casos previstos no § 2º do art. 25, que dependerão do quórum ali previsto.

Art. 24 - A Assembleia de que trata o parágrafo primeiro do artigo 21 somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado

§ 1º - A Administradora colocará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto na sua página na rede mundial de computadores, na data da convocação e deverá mantê-las lá até a realização do conclave.

§ 2º - A Assembleia a que comparecerem todos os quotistas poderá dispensar a observância do prazo previsto no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 25 - A Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de qualquer número de quotista.

§ 1º - Ressalvado o disposto no § 2º abaixo, as deliberações serão tomadas pelo critério da maioria de quotas dos presentes, correspondendo a cada quota um voto, não se computando os votos em branco.

§ 2º - Dependem da aprovação de quotistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, e alíneas "B" e "C" do inciso IV do art. 21, bem como a definição e deliberação dos atos que caracterizam conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora.

Art. 26 - Somente poderão votar na Assembleia Geral, os quotistas inscritos no Registro de Quotistas, na data da convocação da Assembleia.

Parágrafo único: Os quotistas também poderão votar através de comunicação escrita ou eletrônica.

Art. 27 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 1º - Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à Administradora que o anexe à convocação feita por carta.

§ 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) Facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício desse voto;
- c) Dirigido a todos os quotistas.

§3º: É facultado a qualquer quotista que detenha 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais das quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais quotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos pela regulamentação vigente;

Art. 28 - Não poderão votar na Assembleia Geral a Administradora ou seu gestor, bem como os sócios, dirigentes e funcionários destes.

§ 1º - Também não poderão votar as empresas ligadas às pessoas mencionadas no "caput", seus sócios, diretores e funcionários, e os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

§ 2º - Não se aplicam essas vedações quando os únicos quotistas do Fundo são as pessoas antes citadas, ou se houver a aquiescência da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia ou em documento referido especificamente a tal Assembleia.

Art. 29 - Com ressalva das hipóteses decorrentes da lei e da regulamentação pertinente, o Fundo somente entrará em dissolução e consequente liquidação se assim decidido pela assembleia geral, nos termos da alínea "F", inciso IV do art. 21 deste Regulamento.

§1º - A liquidação será operada mediante alienação total dos bens integrantes do patrimônio do Fundo naquela data, atendendo os limites mínimos de valores estipulados em avaliação especialmente feita para este fim, procedendo-se, ato seguinte, à distribuição do valor total arrecadado, deduzidas as despesas e encargos do Fundo, bem como de quaisquer outros valores monetários pertencentes ao Fundo, na proporção das quotas detidas pelos quotistas.

§2º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

§3º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I- o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II- a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Parágrafo Terceiro, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III- o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Do Tratamento Tributário

Art. 30 - As quotas do Fundo são negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, atendendo, desta forma, ao requisito para isenção do imposto de renda sobre a distribuição de rendimentos às pessoas físicas, prevista no inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033/2004, alterado pela Lei nº 11.196/2005, desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos nos incisos I e II do parágrafo único do referido art. 3º. O Fundo também efetua pagamento de rendimento correspondente a no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e, por outro lado, o Fundo não aplica recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo, não estando, desta forma, sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§ 1º - O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

§ 2º - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM Nº 472, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos do presente Regulamento, a Administradora não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos quotistas.

Das Disposições Gerais

Art. 31 - Para os fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os quotistas, inclusive para convocação da Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informação por meio eletrônico depende da anuência do quotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda da referida autorização.

§ 2º - As comunicações exigidas pela regulamentação da CVM serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 32 - Não obstante a diligência da Administradora em praticar a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os quotistas.

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

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) Risco de crédito – Os quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas quotas. Dessa forma, os quotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iv) 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 perdas do patrimônio do Fundo e de seus quotistas. Este Fundo utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus quotistas.

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

(vi) Risco de concentração da carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª (primeira) emissão de quotas para a aquisição dos imóveis mencionados no Art. 3º, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de alteração do objeto do Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis-alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento destes imóveis, considerando, ainda, que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas.

(vii) Risco relativo à concentração e pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único quotista venha a deter parcela substancial das quotas do Fundo, passando tal quotista

a possuir uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos quotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos quotistas.

(viii) Risco relativo às novas emissões - Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os quotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de quotas que poderão ocorrer. A ausência do quotista na subscrição de novas quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

(ix) Risco da administração dos imóveis por terceiros - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos imóveis mencionados no Art. 3º, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que considere adequadas.

(x) Riscos ambientais - Ainda que os imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

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

(xiii) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de

resultados aos seus quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xiv) Propriedade das quotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das quotas não confere aos quotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos quotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de quotas possuídas.

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

São Paulo, 13 de maio de 2015

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

