

---

---

**REGULAMENTO**

**DO**

**“FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
VILA OLÍMPIA CORPORATE”**

---

Datado de

[<sup>oo</sup>]15 de [<sup>oo</sup>]Junho de 2015<sub>2</sub>

---

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS .....</b>	<b>3</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
OBJETIVO .....	3	
PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO .....	6	
DURAÇÃO .....	6	
<b>CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS .....</b>	<b>6</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>7</b>	
AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES .....	10	
OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR .....	10	
OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR .....	12	
VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR .....	14	
RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	15	
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, .....	161716	
DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	161716	
<b>CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....</b>	<b>17</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE .....	17	
<b>EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS .....</b>	<b>18</b>	
NOVAS EMISSÕES DE COTAS .....	19	
<b>CAPÍTULO IV - INVESTIMENTOS DO FUNDO .....</b>	<b>20</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	20	
<b>CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>202120</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....</b>	<b>212221</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>252625</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO VIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	<b>262626</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO IX - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS .....</b>	<b>272727</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO X - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....</b>	<b>282828</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>303030</b>	<b>Field Code Changed</b>
<b>CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO .....</b>	<b>303130</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO XIII – DA LIQUIDAÇÃO .....</b>	<b>333332</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO XIV - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL .....</b>	<b>343434</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>353535</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....</b>	<b>353535</b>	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>363636</b>	<b>Field Code Changed</b>
DEFINIÇÕES .....	363636	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>424241</b>	<b>Field Code Changed</b>
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ..	424241	<b>Formatted: Font: 12 pt</b>

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único** Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

**Artigo 2.** O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

### OBJETIVO

**Artigo 3.** O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até 06 (seis) lajes corporativas (conjuntamente, os “Ativos Alvo”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, o qual se encontra em fase de construção, com 68.986,29m<sup>2</sup> (sessenta e oito mil, novecentos e oitenta e seis metros e vinte e nove centímetros quadrados) de área total construída e será composto, entre outros itens, por: dois edifícios (Torre A e Torre B), contendo, cada um, andar térreo com pé direito duplo e com mezanino técnico, 12 (doze) andares de conjuntos comerciais com áreas de 1.394 m<sup>2</sup> a 2.617 m<sup>2</sup> privativos, dois áticos e 04 (quatro) subsolos que comportam um total de 1.170 (mil cento e setenta) vagas. O empreendimento contém ainda uma praça, denominada Praça Central. Os conjuntos comerciais que integrarão cada uma das torres terão áreas privativas que variam entre 346,85 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e seis mil metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) e 672,72 m<sup>2</sup> (seiscentos e setenta e dois metros e setenta e dois centímetros quadrados). Cada andar contará com 04 (quatro) conjuntos comerciais, sendo, do 1º ao 10º andar unidades com pé direito livre de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), no 11º andar unidades com pé direito duplo e no 12º andar unidades duplex. Adicionalmente, cada torre possui poços de elevadores, local de elétrica, 02 (dois) locais para equipamentos de portadores de necessidades especiais, 02 (dois) locais para lixo, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de porta corta-fogo (“Empreendimento Imobiliário”).

**Parágrafo Primeiro** Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo estão distribuídos entre o 7º e o 12º pavimento da torre B do Empreendimento Imobiliário, sendo que (i) das 06 (seis) lajes a serem adquiridas pelo Fundo, 04 (quatro) são lajes com 2.806,85 m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e seis metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) de área total construída e 1.394,08 m<sup>2</sup> (mil trezentos e noventa e quatro metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; 01(uma) com 3.084,95 m<sup>2</sup> (três mil e oitenta e quatro metros e noventa e cinco centímetros quadrados) de área construída e 1.514,08 m<sup>2</sup> (mil quinhentos e quatorze metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; e 01(uma) com 2.969,784 m<sup>2</sup> (dois mil, novecentos e sessenta e nove metros e setenta e oito centímetros quadrados) de área construída e 2.617,52 m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e dezessete metros e cinquenta e dois

centímetros quadrados) de área privativa. Os Ativos Alvo ocupam uma área construída total de 17.282,15 m<sup>2</sup> (dezessete mil, duzentos e oitenta e dois metros e quinze centímetros quadrados) e uma área privativa total de 9.707,92 m<sup>2</sup> (nove mil, setecentos e sete metros e noventa e dois centímetros quadrados), sendo cada laje subdivida em 04 (quatro) unidades autônomas, e (ii) o Fundo deverá adquirir, no mínimo, 02 (duas) unidades autônomas por laje. O Anexo II contém uma descrição detalhada dos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário.

**Parágrafo Segundo** O Empreendimento Imobiliário é construído e incorporado pela Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., pessoa jurídica com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.513.079/0001-33 (“Incorporadora”) e será, em conjunto com o Fundo, objeto de (i) estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, (“Estudo de Viabilidade”), e (ii) laudo de avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 (“Laudo de Avaliação”), a serem elaborados pela CB Richard Ellis Ltda.

**Parágrafo Terceiro** O Empreendimento Imobiliário encontra-se incorporado, nos termos da Lei nº 4.591/64, e o seu memorial de incorporação foi levado a registro na Matrícula nº 6.421, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. A incorporação do Empreendimento Imobiliário será submetida ao regime de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931”), pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

**Artigo 4.** Com a finalidade de formalizar os termos e condições relativos à compra e venda dos Ativos Alvo, o Fundo e a Incorporadora celebrarão o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“Compromisso de Compra e Venda”), pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição da totalidade dos Ativos Alvo, o preço certo e ajustado de até R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais), o qual será definido conforme o montante de Ativos Alvos que forem adquiridos pelo Fundo (“Preço de Aquisição”). O Compromisso de Compra e Venda, após celebrado, será registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e estará à disposição para consulta na página do Administrador na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Primeiro** O Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Incorporadora de forma parcelada de acordo com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, sendo uma parcela de entrada paga em até 01 (um) dia útil após concessão do registro de funcionamento do Fundo e as demais parcelas mensais pagas até o término da obra do Empreendimento Imobiliário e liberadas conforme verificação, realizada pelo Consultor Imobiliário do Fundo, do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Imobiliário, bem como de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda.

**Parágrafo Segundo** As parcelas do Preço de Aquisição que ainda não tenham sido liberadas à Incorporadora serão aplicadas pelo Gestor do Fundo de acordo com a Política de Investimento, descrita no Capítulo IV deste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** O Compromisso de Compra e Venda será celebrado após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta e desde que tenha ocorrido a efetiva distribuição e colocação das Cotas do Fundo em montante de, no mínimo, R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”) pela **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 (“Coordenador Líder”), nos termos do “Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate” (“Contrato de Distribuição”), a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e eventuais coordenadores contratados.

**Parágrafo Quarto** O Compromisso de Compra e Venda estabelecerá que a aquisição dos Ativos Alvo será proporcional ao montante captado pelo Fundo na Oferta. O montante captado pelo Fundo correspondente ao Montante Mínimo da Oferta será destinado à aquisição de determinadas unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme os termos e condições da Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta abaixo. Os montantes captados pelo Fundo além do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição das demais unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, na ordem e conforme os termos e condições da Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta abaixo.

**Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta**

<b>Unidades Autônomas</b>	<b>m2 privativos das Unidades Autônomas</b>	<b>Valor do m2 privativos</b>	<b>Valor das Unidades Autônomas</b>
Nºs 121 e 123	1305,42	R\$ 16.585,85	R\$ 21.651.497,09
Nºs 122 e 124	1312,10	R\$ 16.558,54	R\$ 21.726.454,82
<b>Total</b>	<b>2617,52</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 43.377.951,91</b>

**Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta**

<b>Ordem</b>	<b>Unidades Autônomas</b>	<b>m2 privativos das Unidades Autônomas</b>	<b>Valor do m2 privativos</b>	<b>Valor das Unidades Autônomas</b>
1º	Nºs 111 e 113	753,70	R\$ 17.446,51	R\$ 13.149.434,88
2º	Nºs 112 e 114	760,38	R\$ 17.391,82	R\$ 13.224.392,61
3º	Nºs 101 e 103	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
4º	Nºs 102 e 104	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
5º	Nºs 91 e 93	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
6º	Nºs 92 e 94	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
7º	Nºs 81 e 83	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
8º	Nºs 82 e 84	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
9º	Nºs 71 e 73	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
10º	Nºs 72 e 74	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44

**Total** 7.090,40 - R\$ 123.399.248,09

**Parágrafo Quinto** Não obstante o estabelecido no Parágrafo Quarto deste Artigo 4º, após verificado o montante efetivamente captado na 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o Gestor e a Incorporadora poderão, de comum acordo, alterar a ordem de aquisição dos Ativos Alvos estabelecida no Parágrafo Quarto deste Artigo 4º, de forma a estabelecer uma ordem de prioridade de aquisição dos Ativos Alvo que possa proporcionar menor sobra dos recursos obtidos com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no caixa do Fundo.

### **PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO**

**Artigo 5.** Como condição de celebração do Compromisso de Compra e Venda, a Incorporadora e a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 (“O’R”), na condição de coobrigada da Incorporadora, celebrarão com o Administrador, em nome do Fundo, o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças (“Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação”), por meio do qual a Incorporadora pagará ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação (“Prêmio de Locação”). Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação e constarão do material publicitário da oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo incluindo, mas não limitando a, o Prospecto.

### **DURAÇÃO**

**Artigo 6.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## **CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 7.** O Fundo será administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, ~~Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40~~ (“Administrador”), o qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo. A carteira do Fundo será gerida pela RB CAPITAL INVESTIMENTOS ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/001-09 (“Gestor”). Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação da 1ª Emissão das Cotas do Fundo serão realizados, em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder, o qual poderá contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliá-lo na

Formatted: Font: Times New Roman  
12 pt

distribuição das Cotas do Fundo (“Instituições Consorciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

**Parágrafo Primeiro** 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 Segundo** O Administrador e o Gestor do Fundo 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, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 8.** Os serviços de controladoria e custódia e escrituração de cotas serão prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

## CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**Artigo 9.** A **RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50 (“Consultor Imobiliário”) será contratada como consultor imobiliário do Fundo e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo, terá as seguintes funções:

- (i) assessorar o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) realizar o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela Incorporadora ao Consultor Imobiliário, com cópia para o Administrador e o Gestor, até o 5º Dia Útil de cada mês, pelo qual a Incorporadora (a) atestará o andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o respectivo cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento Imobiliário, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário;

- (iii) indicar, para aprovação em Assembleia Geral dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento Imobiliário;
- (iv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (v) identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vi) exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários que o Fundo possa adquirir, caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo para constar tal possibilidade;
- (vii) todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário;
- (viii) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos Artigo 12 abaixo; e
- (x) disponibilizar ao Administrador e ao Gestor, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472.

**Artigo 10.** O Consultor Imobiliário indicará empresa especializada, a ser contratada com a interveniência e anuência do Fundo, para gerir os Contratos de Locação celebrados pelo Fundo (“Gestão de Locação”), a qual será remunerada diretamente pelo Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 22 abaixo. Referida empresa será responsável pela:

- (i) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;



- (ii) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- (iii) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações;
- (iv) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- (v) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;
- (vi) mediante aprovação do Administrador, o Consultor Imobiliário poderá propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (vii) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo a Administração dos Contratos de Locação com relação a:
  - (a) aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
  - (b) condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
  - (c) controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
  - (d) controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
  - (e) controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos Locatários com relação aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
  - (f) realização de vistorias nos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação;
  - (g) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- (viii) a adoção dos procedimentos de revisão dos alugueis dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo:
  - (a) a análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
  - (b) a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

- (c) a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
  - (d) a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
  - (e) a realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação, considerando as conclusões obtidas com as análises realizadas na alíneas (a) a (d) imediatamente acima; e
- (ix) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

### **AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES**

**Artigo 11.** O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço [www.portaldoinvestidor.gov.br](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

Field Code Changed

**Artigo 12.** O Administrador também será responsável pela contratação do Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas no Artigo 42 deste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, e será indicado pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Artigo 9º, inciso (ix) acima.

### **OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 13.** São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (a) providenciar, em até 60 (sessenta) dias após a celebração da escritura pública definitiva de compra e venda dos Ativos Alvos, a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo do Administrador;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (iii) a documentação relativa aos Ativos Alvo e demais ativos e operações do Fundo;
  - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - (v) 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 472;
- (c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (h) administrar os recursos do Fundo de forma judicosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (i) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (j) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

- (k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (p) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;
- (q) prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo;
- (r) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo; e
- (s) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

## **OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR**

**Artigo 14.** São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) gerir a carteira dos Ativos de Renda Fixa do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo constante do Capítulo IV abaixo, 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 do Fundo;
- (ii) prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- (iii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários será realizada conforme indicação do Consultor Imobiliário, e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;
- (iv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (vi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (x) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (xi) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;  
e
- (xii) elaborar o Relatório de Gestão, nos termos do Artigo seguinte.

**Artigo 15.** O Gestor deverá elaborar, semestralmente, um relatório (“Relatório de Gestão”) que conterá:

- (a) a 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 rentabilidade apurada no período;
- (b) o programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
  - (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
  - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - (iii) 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;
- (d) a relação das obrigações contraídas no período, com base nas informações fornecidas pelo Administrador;
- (e) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, com base nas informações fornecidas pelo Administrador;; e

- (g) 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, com base nas informações fornecidas pelo Administrador.

### **VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR**

**Artigo 16.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às

atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

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

**Parágrafo Primeiro** A vedação prevista na alínea (j) deste Artigo 15 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 Administrador envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

### **RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Artigo 17.** A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e
- (b) sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

**Parágrafo Segundo** A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

**Parágrafo Terceiro** Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**Parágrafo Quarto** Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do Parágrafo Quinto abaixo.

**Parágrafo Quinto** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tem quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor

eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

**Artigo 18.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, 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 Primeiro** Caberá ao liquidante indicado nos termos deste Artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 17 deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** O disposto na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 17 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

**Artigo 19.** Nas hipóteses referidas nos Artigos 17 e 18 acima, 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, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Único** – A substituição do Administrador e a conseqüente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 20.** O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

**Artigo 21.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**



**Artigo 22.** O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“Taxa de Administração”).

**Parágrafo Primeiro** A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo e será dividida entre o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

**Parágrafo Segundo** Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o Auditor Independente, o Avaliador e a empresa prestadora dos serviços de Gestão de Locação, nos termos do Artigo 10 acima, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

### **COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE**

**Artigo 23.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

**Parágrafo Primeiro** As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

**Parágrafo Segundo** As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo Quarto** Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

**Parágrafo Quinto** A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no parágrafo quinto do Artigo 32 abaixo.

**Parágrafo Sexto** Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio

do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Parágrafo Sétimo** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Parágrafo Oitavo** Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da BM&FBOVESPA.

## EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS

**Artigo 24.** Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”), (i) até 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais), e (ii) no mínimo, 450.000 (quatrocentos e cinquenta) mil Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). As Cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública devidamente registrada na CVM, a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

**Parágrafo Segundo** As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito das ofertas de Cotas do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** A obtenção do Montante Mínimo da Oferta é condição necessária para o efetivo funcionamento do Fundo, cuja autorização será concedida pela CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta até o encerramento do período de distribuição serão canceladas pelo Administrador.

**Parágrafo Quarto** No âmbito da 1ª Emissão, poderá haver a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no Artigo 5º, inciso I da Instrução CVM 472, observado que serão subscritas Cotas em montante igual a, no mínimo, o Montante Mínimo. O saldo não colocado das Cotas poderá ser cancelado, observado o estabelecido na Instrução CVM 400. Caso o Montante Mínimo não seja alcançado no âmbito da 1ª Emissão e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo será observado o estabelecido no Artigo 13, §2º da Instrução CVM 472.

**Artigo 25.** As Cotas não poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

**Artigo 26.** Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já

ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XIII abaixo.

**Artigo 27.** A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

**Artigo 28.** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

### **NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Artigo 29.** Por proposta do Administrador, e observado o disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 32 deste Regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis contados (i) da publicação do aviso ao mercado da oferta, caso na respectiva emissão sejam aceitos pedidos de reserva, ou (ii) da publicação do anúncio de início da oferta, caso na respectiva emissão não sejam aceitos pedidos de reserva. Os demais termos e condições de exercício do direito de preferência pelos Quotistas serão definidos na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;
- (c) nas novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;
- (d) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo; e

- (e) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

#### **CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 30.** Os recursos do Fundo oriundos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão investidos na aquisição dos Ativos Alvo.

**Parágrafo Primeiro** Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 1ª Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada na aquisição dos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 32 deste Regulamento, poderá ser aplicada em ativos de renda fixa (“Ativos de Renda Fixa”), ou seja, em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, em letras de crédito imobiliário (LCI) ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “*investment grade*”.

**Parágrafo Primeiro** A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos. O Gestor e/ou o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 31.** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

#### **CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 32.** A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

**Parágrafo Segundo** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas

disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

**Parágrafo Terceiro** Entende-se por “Resultado do Fundo”, o produto decorrente do recebimento dos Aluguéis, do Prêmio de Locação (enquanto estiver vigente) e das demais receitas dos imóveis e outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo a sua eventual alienação, deduzidos os encargos do Fundo, no que for aplicável, apurado entre o primeiro e o último dia de cada mês.

**Parágrafo Quarto** Entende-se por despesas necessárias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, aquelas relativas à sua conservação e manutenção, tais como despesas com IPTU, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza das enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, tais como: (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; e (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

**Parágrafo Quinto** Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição, (b) de assessoria legal e financeira e (c) o pagamento do ITBI, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando à (a) remuneração do Administrador, e/ou (b) taxas e emolumentos eventualmente devidos.

**Parágrafo Sexto** Não obstante o disposto nos Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto acima, o Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

**Artigo 33.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

## **CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 34.** Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em outros Artigos deste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;

- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto com relação à emissão de Cotas já previstas neste Regulamento;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento;
- (h) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo;
- (i) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e a escolha de seus substitutos;
- (j) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, se existente;
- (k) aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se vier a ser permitida;
- (l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos deste Regulamento;  
e
- (m) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que tratam os Parágrafos Quarto e Quinto do Artigo 39 abaixo.

**Parágrafo Primeiro** Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Segundo** Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

**Artigo 35.** A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no Artigo 39 deste Regulamento.

**Artigo 36.** A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou Publicação em Periódico de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

**Parágrafo Primeiro** As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para sua realização.

**Parágrafo Segundo** Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Quarto** Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização.

**Artigo 37.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Segundo** Observado o disposto no Artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do

Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

**Parágrafo Terceiro** O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo, poderá:

- (a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou
- (b) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data solicitação.

**Parágrafo Quarto** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Segundo deverá informar o Administrador o teor de sua proposta.

**Parágrafo Quinto** O Administrador poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.

**Parágrafo Sexto** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro, alínea (b) acima, serão arcados pelo Administrador.

**Artigo 38.** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

**Parágrafo Único** Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

**Artigo 39.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (a), (b), (k) e (l) do Artigo 34 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Cotas subscritas, ou seja, titulares representando metade mais uma das Cotas subscritas do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** Não obstante o previsto no *caput* deste Artigo 39, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item (a) do Artigo 34 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do Artigo 34 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

**Parágrafo Segundo** Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;



- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;  
e
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo Terceiro** A vedação prevista no Parágrafo Primeiro acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro acima; ou
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

**Parágrafo Quarto** A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Quinto** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no Consultor Imobiliário ou, ainda, em seus controladores, sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

## **CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

**Artigo 40.** Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) formação de reserva equivalente ao montante de R\$250.000,00 a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão (“Caixa Reserva”), sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão o Caixa de Reserva será extinto e os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo;
- (b) pagamento do Preço de Aquisição dos Ativos Alvo;
- (c) pagamento dos Encargos do Fundo, descritos no Capítulo VIII abaixo;

- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do fundo; e
- (e) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos no Capítulo V acima.

### **CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 41.** As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos com distribuições públicas de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver;
- (j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso; e
- (p) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.

**Parágrafo Único** – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO IX - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 42.** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

**Parágrafo Primeiro** O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros Passivos.

**Parágrafo Segundo** As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**Parágrafo Quarto** Além do disposto no Parágrafo Terceiro acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos seguintes critérios:

- (a) pelo custo de aquisição: os imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição; ou
- (b) pelo valor de mercado: a(s) avaliação(es) dos imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão ser realizadas após o “Habite-se” pelo Avaliador, no mínimo, anualmente.

**Parágrafo Quinto** Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Custodiante.

**Parágrafo Sexto** O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

**Parágrafo Sétimo** O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro.

## **CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 43.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - (i) o valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
  - (ii) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- (b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (c) 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;
- (d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - (i) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
  - (ii) o Relatório de Gestão.
- (e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) o Relatório de Gestão; e
  - (iii) o parecer do Auditor Independente.
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 44.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) o prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- (d) fatos relevantes.

**Parágrafo Primeiro** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do CVM WEB, 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 as Cotas, 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** Consideram-se exemplos de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista, bem como a rescisão dos Contratos de Locação por qualquer dos Locatários.

**Artigo 45.** Ainda, o Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o Artigo 7º da Instrução CVM 472, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade apurada no período, bem como o saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

**Artigo 46.** A publicação das informações referidas nos Artigos 43 e 44 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

**Parágrafo Único** A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação (“Periódico”).

**Artigo 47.** As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

**Parágrafo Primeiro** Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o

Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

**Parágrafo Segundo** Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, localizada na Avenida Paulista, nº 1.11, 2º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na rede mundial de computadores ([www.citibank.com.br/corporateoliveiratrust.com.br](http://www.citibank.com.br/corporateoliveiratrust.com.br)); e (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

## CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES

**Artigo 48.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor ou o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Consultor Imobiliário e/ou Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Segundo** Para fins do disposto neste Artigo, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas (a) e (b) acima.

## CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO

**Artigo 49.** Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**Parágrafo Primeiro** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Consultor Imobiliário e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Parágrafo Terceiro** Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

- (a) ***Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis.*** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

- (b) ***Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo.*** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

- (c) **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- (d) **Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos Ativos Alvo.

- (e) **Depreciação do investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.
- (f) **Taxa de Ocupação Imobiliária.** A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.



**Parágrafo Quarto** Riscos Adicionais: Fatores de risco adicionais aos descritos acima que sejam relacionados ao Fundo, à Oferta e à aplicação nas Cotas do Fundo poderão estar descritos no material de divulgação da distribuição das Cotas do Fundo.

### CAPÍTULO XIII – LIQUIDAÇÃO

**Artigo 50.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VI deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo.

**Parágrafo Segundo** Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

**Parágrafo Terceiro** Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo Quinto do Artigo 42 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

**Parágrafo Quarto** Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**Artigo 51.** 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.

**Artigo 52.** Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 50 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**Parágrafo Primeiro** Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste Artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

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

#### **CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 53.** 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 2004, 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:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) 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;

- (c) 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;
- (d) 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, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “(a)” a “(c)” do Parágrafo Primeiro do Artigo 53 acima; já quanto à alínea “(d)” do mesmo parágrafo, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Parágrafo Oitavo do Artigo 23 acima. Adicionalmente, nos termos do Artigo 32, Parágrafo Segundo acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Parágrafo Segundo, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

## **CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**Artigo 54.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos..

**Artigo 55.** As Partes elegem o Foro da Comarca ~~do Rio de Janeiro de São Paulo~~, Estado ~~doe~~ Rio de Janeiro-São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

\* \* \*

**ANEXO I**  
**DEFINIÇÕES**

Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, quando escritas com a primeira letra maiúscula, terão os seguintes significados:

TERMO DEFINIDO	DEFINIÇÃO
“1ª Emissão”:	é a 1ª emissão de cotas do Fundo.
“Administrador”:	é <del>a</del> <b><u>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</u></b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91 <del>Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40</del> , ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“Aluguéis”:	é a contraprestação devida pelos Locatários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo pelo direito de usar e gozar dos referidos imóveis, em regime de locação não residencial.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”:	é a assembleia prevista no Capítulo VI deste Regulamento.
“Ativos Alvo”:	são as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário que serão objeto de aquisição pelo Fundo, conforme descritas no Anexo II, respeitada a ordem de aquisição estabelecida no Parágrafo 2º do Artigo 4º deste Regulamento.
“Ativos de Renda Fixa”:	são os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “ <i>investment grade</i> ”, conforme o estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 30.
“Auditor Independente”:	é a empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no Artigo 11 deste Regulamento.
“Avaliador”:	é a empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou

Formatted: Font: 12 pt

	na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 12 deste Regulamento.
“ <u>BACEN</u> ”:	é o Banco Central do Brasil.
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:	é a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	é o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Artigo 24 deste Regulamento.
“ <u>Caixa Reserva</u> ”:	é a formação de reserva equivalente ao montante estimado dos Encargos do Fundo a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente àquele em que for efetuado o respectivo provisionamento, conforme o estabelecido na alínea “a” do Artigo 40 deste Regulamento.
“ <u>CETIP</u> ”:	é a CETIP S.A. - Mercados Organizados.
“ <u>Compromisso de Compra e Venda</u> ”:	é o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição da totalidade dos Imóveis Alvo, o Preço de Aquisição.
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ”:	é a RB CAPITAL REALTY Investimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50, a qual, dentre outras atribuições, realizará a medição e o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário.
“ <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ”:	é <u>o</u> contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária a ser celebrado entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	é o “Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate”, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e a Incorporadora, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	é <u>o</u> contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor quando o Administrador delegar à terceiros as atribuições do Gestor.
“ <u>Contratos de Locação</u> ”:	são os contratos de locação não residenciais celebrados em relação aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF

	sob o nº 89.960.090/0001-76.
“ <u>Cotas</u> ”:	são as Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	são os titulares das Cotas do Fundo.
“ <u>Custodiante</u> ”:	é o Administrador.
“ <u>CVM</u> ”:	é a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>CVM WEB</u> ”:	é o sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.
“ <u>Dias Úteis</u> ”:	os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional.
“ <u>Disponibilidades</u> ”:	são todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa.
“ <u>Emissão</u> ”:	é a emissão pública de Cotas do Fundo.
“ <u>Encargos</u> ”:	são todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo VIII deste Regulamento.
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ” ou “ <u>Condomínio Vila Olímpia Corporate</u> ”:	é o empreendimento imobiliário especificado no Artigo 3º deste Regulamento.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	é o Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento a ser elaborado pela CB Richard Ellis Ltda. para a 1ª Emissão;
“ <u>Exigibilidades</u> ”:	são as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
“ <u>Fundo</u> ”:	é o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“ <u>Gestão de Locação</u> ”:	são os serviços de gestão dos Contrato de Locação, nos termos do Artigo 10 deste Regulamento.
“ <u>Gestor</u> ”:	é a RB Capital Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/001-09, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“ <u>Incorporadora</u> ”:	é a Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., pessoa jurídica com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.513.079/0001-33.
“ <u>Instituições Consorciadas</u> ”:	Instituições financeiras que, mediante a celebração com o Coordenador Líder de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, venham a participar da Oferta, autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários.
“ <u>Instituições Participantes da Oferta</u> ”:	é o Coordenador Líder e as demais instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários por este contratadas para auxiliá-los na

	distribuição das Cotas do Fundo.
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	é a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento que não sejam regidos por regulamentação própria.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.
“ <u>Instrução CVM 516</u> ”:	é a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
“ <u>Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação</u> ”:	é o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Fundo, a Incorporadora e a O’R, por meio do qual a Incorporadora, com a coobrigação da O’R, comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, o Prêmio de Locação,.
“ <u>IPCA</u> ”:	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE , tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo. Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.
“ <u>IPTU</u> ”:	é o Imposto Predial e Territorial Urbano.
“ <u>ITBI</u> ”:	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis do município de São Paulo.
“ <u>Justa Causa</u> ”:	é a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora, e/ou pelo Consultor Imobiliário e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas

	obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada em julgado.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	é o Laudo de avaliação dos Ativos Alvos a ser elaborado por empresa especializada e independente, a ser indicada pelo Gestor, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
“ <u>Liquidação</u> ”:	é o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XIII deste Regulamento.
“ <u>Locatários</u> ”:	são todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contratos de Locação relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo durante o prazo de duração do Fundo.
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”:	é o Montante Mínimo da Oferta das Cotas de emissão do Fundo, no montante de R\$45.000.00,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
“ <u>Oferta</u> ”:	é a oferta pública de distribuição primária de Cotas do Fundo.
“ <u>O’R</u> ”:	é a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	é o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificado na forma do Parágrafo Primeiro do Artigo 47 deste Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos Exigibilidades menos outros passivos.
“ <u>Periódico</u> ”:	é o jornal de grande circulação a ser utilizado pelo Fundo quando as suas informações forem divulgadas em jornais.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	é a política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV deste Regulamento.
“ <u>Preço de Aquisição</u> ”:	significa o preço de aquisição da totalidade dos Imóveis Alvo correspondente ao montante de R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais).
“ <u>Prêmio de Locação</u> ”:	é o Prêmio de Locação, conforme definido no Artigo 5º deste Regulamento, nos termos do Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação, a ser pago pela Incorporadora, com a coobrigação da O’R.
“ <u>Regulamento</u> ”:	é o presente Regulamento que rege o Fundo.



“ <u>Relatório de Gestão</u> ”:	é o relatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 39 da Instrução 472, o qual deverá conter as informações dispostas no Artigo 15 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	é a remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do Artigo 22 deste Regulamento.

## ANEXO II

### DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

<b>1) LAJES:</b> conjunto nº 121 (Cento e Vinte e Um), localizado no 12º andar.
área privativa: 669,38 m <sup>2</sup>
área comum: 427,034 m <sup>2</sup>
área total*: 1096,414 m <sup>2</sup>
fração ideal de terreno: 1,1868%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>2) LAJES:</b> conjunto nº 122 (Cento e Vinte e Dois), localizado no 12º andar.
área privativa: 672,72 m <sup>2</sup>
área comum: 453,558m <sup>2</sup>
área total*: 1126,278m <sup>2</sup>
fração ideal de terreno: 1,2179%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>3) LAJES:</b> conjunto nº 123 (Cento e Vinte e Três), localizado no 12º andar.
área privativa: 636,04 m <sup>2</sup>
área comum: 425,126m <sup>2</sup>
área total*: 1061,166m <sup>2</sup>
fração ideal de terreno: 1,1726%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>4) LAJES:</b> conjunto nº 124 (Cento e Vinte e Quatro), localizado no 12º andar.
área privativa: 639,38 m <sup>2</sup>
área comum: 451,651m <sup>2</sup>
área total*: 1091,031m <sup>2</sup>
fração ideal de terreno: 1,2036%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>5) LAJES:</b> conjunto nº 111 (Cento e Onze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85m <sup>2</sup>
área comum: 424,326m <sup>2</sup>
área total*: 801,176m <sup>2</sup>
fração ideal de terreno: 1,1666%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>6) LAJES:</b> conjunto nº 112 (Cento e Doze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m <sup>2</sup>
área comum: 450,992 m <sup>2</sup>
área total*: 831,182 m <sup>2</sup>
fração ideal de terreno: 1,1987%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>7) LAJES:</b> conjunto nº 113 (Centro e Treze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85 m <sup>2</sup>
área comum: 424,326 m <sup>2</sup>

área total*: 801,176 m2
fração ideal de terreno: 1,1666%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>8) LAJES:</b> conjunto nº 114 (Cento e Catorze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m2
área comum: 450,992 m2
área total*: 831,182 m2
fração ideal de terreno: 1,1987%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>9) LAJES:</b> conjunto nº 101 (Cento e Um), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>10) LAJES:</b> conjunto nº 102 (Cento e Dois), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>11) LAJES:</b> conjunto nº 103 (Cento e Três), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>12) LAJES:</b> conjunto nº 104 (Cento e Quatro), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>13) LAJES:</b> conjunto nº 91 (Noventa e Um), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>14) LAJES:</b> conjunto nº 92 (Noventa e Dois), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum*: 404,579 m2

área total: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>15) LAJES:</b> conjunto nº 93 (Noventa e Três), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>16) LAJES:</b> conjunto nº 94 (Noventa e Quatro), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>17) LAJES:</b> conjunto nº 81 (Oitenta e Um), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>18) LAJES:</b> conjunto nº 82 (Oitenta e Dois), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>19) LAJES:</b> conjunto nº 83 (Oitenta e Três), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>20) LAJES:</b> conjunto nº 84 (Oitenta e Quatro), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>21) LAJES:</b> conjunto nº 71 (Setenta e Um), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2

área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>22) LAJES:</b> conjunto nº 72 (Setenta e Dois), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>23) LAJES:</b> conjunto nº 73 (Setenta e Três), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
<b>24) LAJES:</b> conjunto nº 74 (Setenta e Quatro), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício

\*área total = área privativa + área comum.