

---

**REGULAMENTO DO AESAPAR  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

---

---

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO .....	3
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	9
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO.....	13
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS .....	<u>1413</u>
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO.....	<u>2019</u>
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO .....	26
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS .....	<u>2928</u>
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL .....	32
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	36
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	<u>3937</u>
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES .....	<u>4039</u>
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE .....	39
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS .....	<u>4443</u>
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....	<u>4543</u>
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	<u>4644</u>
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES .....	<u>4745</u>
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	<u>44745</u>
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS .....	<u>5250</u>

**REGULAMENTO**  
**AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**1.1. Constituição.** AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

**CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES**

**2.1. Definições.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“1ª Emissão”:  
É a primeira emissão de Cotas do Fundo, cujos recursos serão destinados para a aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá. Os termos e condições da 1ª Emissão estão discriminados nos itens 8.3.e seguintes deste Regulamento;

“AELTDA”:  
Anhanguera Educacional Limitada, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF nº. 05.808.792/0001-49, sediada na Alameda Maria Tereza, nº 2.000, Bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181;

“AESAPAR”:  
Anhanguera Educacional Participações S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.310.392/0001-46, sediada na Alameda Maria Tereza, nº 2.000, sala nº 06, Bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181;

“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
“ <u>Ativos</u> ”:	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;
“ <u>Ativos Alvo</u> ”:	(i) o Imóvel Campinas, o Imóvel Cuiabá e os demais imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, caso atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao presente Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados para a AELTDA mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; e (ii) Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora;
“ <u>Ativos de Investimento</u> ”:	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: LCI, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora;
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e

Futuros;

“CETIP”

CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;

“Compromissos de Venda e Compra”:

Compromissos de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizados pela Instituição Administradora e pelos promissários vendedores de tais Ativos Alvo;

“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação”:

Contrato a ser firmado entre o Fundo e a AESAPAR, na qualidade de controladora da AELTDA, como condição para a celebração dos Compromissos de Venda e Compra do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, no qual estão especificamente estabelecidos os termos e condições de pagamento do Prêmio de Locação pela AESAPAR ao Fundo;

“Contratos de Locação Atípica”:

São os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e a AELTDA, na qualidade de locatária, na modalidade “*built-to-suit*” ou outras formas de locação atípica. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no Anexo II ao presente Regulamento;

“Cotas”:

Todas as cotas de emissão do Fundo;

“Crerios de Elegibilidade”:

São os critérios de elegibilidade que serão observados pelo Gestor quando da aquisição de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Tais critérios estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento;

“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais, previsto na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
“ <u>Escriturador</u> ”:	A Instituição Administradora ou qualquer outra instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
“ <u>Escrituras de Venda e Compra</u> ”:	Escrituras de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizadas pela Instituição Administradora e pelos vendedores de tais Ativos Alvos;
“ <u>Fundo</u> ”:	AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
“ <u>Gestor</u> ”:	XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das

Américas, n° 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 07.625.200/0001-89;

“Imóvel Campinas”:

Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, cuja descrição consiste em uma gleba de terras, totalizando uma área de 56.346 m², o qual se encontra descrito e caracterizado na matrícula n°. 163.278 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

“Imóvel Cuiabá”:

Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, descrito e caracterizado na matrícula n°. 76.916 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT;

“Instituição Administradora”:

~~RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.~~, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o n° ~~72.600.026/0001-8133-868-597/0001-40~~, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida ~~Chedid Jafet Paulista~~, n.º ~~2224-111~~, ~~Bloco B~~, ~~-23º andar-~~ ~~parte~~;

“Instrução CVM 400”:

Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM 409”:

Instrução da CVM n° 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ou qualquer instrução que venha a

substitui-la;

“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrumentos de Aquisição</u> ”:	Compromissos de Venda e Compra, Escrituras de Venda e Compra e outros instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizados pela Instituição Administradora e pelos promissários vendedores de tais Ativos Alvos;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	Laudo de avaliação dos Ativos Alvo que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo;
“ <u>LCI</u> ”:	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;



“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Prêmio de Locação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.3. deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, abaixo;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.1. deste Regulamento; e
“ <u>Títulos de Valores Mobiliários</u> ”:	Os títulos e valores mobiliários descritos no Artigo 45 da Instrução CVM 472, que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

### CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**3.1. Objetivo.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (ii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I a este

Regulamento, e construirá ou realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no Anexo II a este Regulamento.

**3.2. Política de Investimento.** Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e especialmente por meio da locação dos Ativos Alvo à AELTDA e a consequente obtenção de renda dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo. Os recursos do Fundo também poderão ser aplicados pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, em Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

3.2.1. Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, sendo certo que os Títulos e Valores Mobiliários poderão ser adquiridos por qualquer valor menor ou igual ao seu respectivo valor de face, acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão ou data da última amortização, até a data da efetiva aquisição pelo Fundo.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após recomendação do Gestor, mediante a formalização dos respectivos Instrumentos de Aquisição, quando for o caso, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2.1. O Imóvel Campinas e o Imóvel Cuiabá serão adquiridos com os recursos que serão captados na 1ª Emissão. Os demais Ativos Alvo que poderão vir a ser objeto de investimento pelo Fundo serão adquiridos com os recursos captados nas próximas emissões de Cotas do Fundo, sendo certo que a aquisição de tais Ativos Alvo será aprovada pelo Gestor ou pelos Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre a nova emissão.

3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, a AELTDA terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações à AELTDA, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica por parte da AELTDA ou caso a AELTDA tenha dado causa a tal rescisão nos termos do Contrato de Locação Atípica, caberá ao Gestor deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Alvo a terceiros ou a alienação destes pela Instituição Administradora, observado o disposto no item 3.3 abaixo.

3.2.3.1. Caso o Gestor decida pela alienação de Ativos Alvo pela Instituição Administradora, o valor de alienação de tal Ativo Alvo deverá ser respaldado em Laudo Avaliação aprovado pelo Gestor, na forma prevista neste Regulamento.

3.2.3.2. Os recursos adquiridos com a alienação de Ativos Alvo poderão, a critério do Gestor, ser utilizados na aquisição de novos Ativos, cuja aquisição deverá ser aprovada pelo Gestor, na forma prevista neste Regulamento, bem como poderão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas. Fica certo e ajustado que caso o Gestor ou a Assembleia Geral de Cotistas venha a não aprovar a aquisição de novos Ativos Alvo, tais recursos serão distribuídos aos Cotistas através da amortização de Cotas.

3.2.3.3. Caso o Gestor decida pela locação de Ativos Alvo a terceiros, poderão ser celebrados contratos de locação atípica, observadas as características mínimas discriminadas no Anexo II ao presente Regulamento, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91.

3.2.3.4. Caso o Gestor não se sinta confortável na tomada das decisões previstas nos itens 3.2.3., 3.2.3.1., 3.2.3.2. e 3.2.3.3., acima, e 3.2.4, abaixo, poderá submeter quaisquer das matérias previstas nos referidos itens para aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

3.2.4. Havendo a solicitação da implementação de expansão nas adaptações e/ou reformas dos Ativos Alvo pela AELTDA, ou eventualmente por terceiro locatário conforme disposto no item 3.2.3 supra, caberá ao Gestor decidir quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não aprove nova emissão de cotas para arcar com os custos de tal expansão e/ou reforma, o Gestor deverá autorizar a AELTDA a realizar tal expansão e/ou reforma, desde que a AELTDA arque com todos os custos incorridos, sendo certo que a AELTDA não pagará aluguel referente à área expandida.

3.2.5. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do *caput* ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora, mediante indicação do Gestor, em Ativos de Investimento.

3.2.6. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

**3.3. Prêmio de Locação.** Como condição de celebração dos Instrumentos de Aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, a AESAPAR, empresa controladora da AELTDA, se comprometeu a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação e constarão do material publicitário da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, inclusive e especialmente, do prospecto da 1ª Emissão.

**3.4. Da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá e da construção dos empreendimentos.** O Fundo celebrará os Compromissos de Venda e Compra do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que o pagamento do preço de aquisição de tais

Ativos será feito à vista, em uma única parcela, pelo Fundo à AESAPAR, nos termos e condições a serem estabelecidos nos respectivos Compromissos de Venda e Compra. Adicionalmente ao preço de aquisição dos referidos imóveis, o Fundo arcará com os custos de construção dos campus que serão construídos em tais imóveis, sendo certo que na eventualidade de os custos de construção passarem a ser superior ao montante provisionado, a AELTDA deverá arcar com tal diferença de preço. Alternativamente, o Gestor poderá submeter, a critério da AELTDA, tal incremento de preço à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que caso aprove a realização de nova emissão de Cotas, automaticamente autorizará o aditamento ao Contrato de Locação Atípica para prever o aumento do custo de construção, bem como o aumento proporcional da locação, de forma que a rentabilidade alvo do Fundo permaneça maior ou igual à rentabilidade prevista anteriormente ao aditamento do Contrato de Locação Atípica. Tendo em vista que a AELTDA será responsável pela contratação da construtora que construirá os empreendimentos mediante o recebimento de um preço fechado, os recursos necessários à construção serão desembolsados conjuntamente aos recursos da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que os recursos necessários à construção dos empreendimentos ficarão depositados em uma conta vinculada, cuja liberação respeitará os cronogramas físicos e financeiros das referidas obras, conforme o previsto no Artigo 45, § 2º, da Instrução CVM 472.

**3.5. Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**3.6. Derivativos.** É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**3.7. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

#### **CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO**

**4.1. Público Alvo.** As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a Investidores Qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, assim como para investidores não qualificados.

## **CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**5.1. Administração e Prestação de Serviços.** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. As atividades de escrituração, controladoria, custódia e registro de Cotas do Fundo poderão ser contratadas ~~serão exercidas~~ pela Instituição Administradora, na forma da regulamentação aplicável ~~ou por qualquer outra instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços e que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.~~

5.1.2. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

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

**5.2. Limitações da Instituição Administradora.** A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**5.3. Obrigações da Instituição Administradora.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor e com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Celebrar os Contratos de Locação Atípica em ato imediatamente subsequente à aquisição dos Ativos Alvo;

III. Adquirir os Ativos de Investimento que tenham sido recomendados pelo Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

V. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

- c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

VII. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VIII. custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso V, acima, até o término do procedimento;

XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;



XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade;

XVII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.3.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio.

5.3.2. A Instituição Administradora outorgará poderes para que o Gestor a represente em assembleias. O Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a

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

**5.4. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora.** A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

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

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

5.4.3. Após a averbação referida no Item 5.3.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

5.4.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

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

**5.5. Obrigações do Gestor.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor está obrigado a:

I. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e a AELTDA, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação Atípica; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pela AELTDA; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação Atípica;

II. Deliberar sobre a locação dos Ativos Alvo a terceiros, que não a AELTDA, nas hipóteses (i) previstas no item 3.2.3., acima; ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica pela AELTDA.;

III. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo e eventual aquisição de novos Ativos Alvo, nas hipóteses de (i) previstas no item 3.2.3., acima; ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica pela AELTDA;

IV. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo;

V. Autorizar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

**5.6. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Gestor.** O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no item 9.7.1. deste Regulamento.

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

5.6.2. O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo.

## **CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO**

**6.1. Fatores de Risco.** 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.

**6.2. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas.** As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBovespa.

**6.3. Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade

em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**6.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**6.5. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

**6.6. Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**6.8. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

**6.9. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**6.10. Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

**6.11. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais

necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

**6.12. Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

**6.13. Riscos tributários.** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

**6.14. Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente,

nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**6.15. Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**6.16. Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

**6.18. Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do



Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da AELTDA e/ou de terceiros, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feito junto à AELTDA, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

**6.19. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvos.** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, por ocasião da alienação de Ativos Alvo e/ou por ocasião de amortizações dos Títulos e Valores Mobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

**6.20. Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infra-estrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**6.21. Riscos de crédito relacionado à AELTDA e aos futuros locatários, conforme aplicável.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos alugueis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem

firmados e/ou dos contratos de locação que venham a ser eventualmente firmados no âmbito da Lei nº 8.245/91, caso aplicável.

Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da AESAPAR da obrigação firmada no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. A AESAPAR, em razão de suas atividades, está sujeita aos riscos gerais associados ao mercado universitário. Adicionalmente, a AESAPAR é parte de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da AESAPAR cumprir suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

**6.22. Riscos relativos à locação dos empreendimentos.** Não obstante os prazos mínimos dos Contratos de Locação Atípica e a indenização por rescisão antecipada que serão previstas nos referidos contratos, pode ocorrer de os locatários rescindirem os Contratos de Locação Atípica e questionarem judicialmente a atipicidade dos referidos contratos, havendo o risco de ocorrer a perda da indenização.

Neste mesmo sentido, apesar de os locatários dos Contratos de Locação Atípica renunciarem expressamente ao direito de revisar o aluguel durante o prazo dos Contratos de Locação Atípica, pode ocorrer de tais locatários questionarem judicialmente referidos contratos e proporem ação revisional de aluguel, o que afetará diretamente os rendimentos da locação dos Ativos Alvo.

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

## **CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**7.1. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**7.2. Amortização.** As Cotas poderão ser amortizadas pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

7.2.1. Sem prejuízo dos eventos previstos no item 7.2., acima, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

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

7.3.1. 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.

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

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

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

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

**8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que (i) o Fundo poderá emitir o montante máximo de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, e (ii) as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no item 9.1., inciso V, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar da publicação do anúncio de início de distribuição.

8.1.6. As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas, a critério da Instituição Administradora, no mercado secundário, em bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

8.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.8. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.9. Exceto pelo previsto no item 8.2.5., não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.1.10. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

**8.2. Novas Emissões de Cotas.** O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, os termos e condições de tais emissões, bem como os Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo.

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

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

8.2.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.4. O preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

8.2.5. Na 1ª Emissão não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

**8.3. 1ª Emissão de Cotas.** O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 270.000 (duzentas e setenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), na

Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.1. A 1ª Emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.2. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura do distribuidor das Cotas, bem como aderirá aos termos deste Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora.

8.3.3. Cada investidor que vier a adquirir Cotas da 1ª Emissão, deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

**8.4. Limitação à subscrição.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

8.4.1. Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

## **CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**9.1. Assembleia Geral de Cotistas.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;



- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, devendo ser observado o disposto no item 16.1 deste Regulamento.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 8 (oito) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**9.2. Convocação.** A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias de sua realização.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**9.3. Ordem do Dia.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

**9.4. Consulta formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.1.7, acima.

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

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

**9.6. Instalação.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**9.7. Quoruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, IX e XI do Item 9.1, acima e do item 13.1., abaixo.

**9.8. Lista de Cotistas.** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

**9.9. Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

## **CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**10.1. Taxa de Administração e Custódia.** A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração ~~e Custódia~~ de 0,42% (quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, ou um mínimo de R\$15.000,00 mensais (quinze mil reais), com esse valor mínimo corrigido anualmente pelo IGP-M, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa de Administração”), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.1.1. Na Taxa de Administração já está contemplada a “Taxa de Gestão” devida ao Gestor, que corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do patrimônio mínimo do Fundo.

10.1.2. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

10.1.3. A Taxa de Administração poderá ser incrementada em até R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) por ano, somente na hipótese de vir a ser contratado formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo certo que tais recursos deverão ser utilizados única e exclusivamente para arcar com os custos para prestação de serviços de formador de mercado.

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

10.1.5. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 11.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

**10.2. Remuneração do Escriturador.** O Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração e custódia, remuneração a ser deduzida da Taxa de Administração.

## CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

### 11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- IX. Gastos inerentes à constituição do Fundo;
- X. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral de Cotistas;

- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do item 15.2. deste Regulamento;
- XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

**11.2. Outras Despesas.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES**

**12.1. Envio de Informações aos Cotistas.** A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
  - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;



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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar,

exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito 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 de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 (trinta) 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; e

X. 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.

12.1.1. A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

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

12.1.4. A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser realizada na página mantida pela Instituição Administradora na rede mundial de computadores, qual seja, [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) ~~[citi.com.br/corporate](http://citi.com.br/corporate)~~ e mantida disponível aos Cotistas na sede da Instituição Administradora informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

12.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

III. 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

IV. Fatos relevantes.

## **CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**13.1. Conflitos de Interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**14.1. Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa a Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

**14.2. Exercício.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

14.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Instituição Administradora.

## CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

**15.1. Patrimônio Líquido.** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**15.3. Provisionamento.** Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

**15.4. Reserva de Contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão

distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

## **CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo.** - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

16.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido

saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

16.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES**

**17.1. Vedações à Instituição Administradora.** É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto 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; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**18.1. Condições para Isenção Fiscal.** A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:



I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

**18.2. Tributação do IOF.** O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

18.2.1. O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

**18.3. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros.** Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

**18.4.** O presente Capítulo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Instituição Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese a

obrigação da Instituição Administradora de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Capítulo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

## CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1. Legislação Aplicável.** 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.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**19.2. Foro.** As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, ~~21XX~~ de junho de 2014~~5~~.

Formatted: Highlight

~~RIO BRAVO INVESTIMENTOS CITIBANK~~ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E

VALORES MOBILIÁRIOS ~~LTDA.S.A.~~

*Instituição Administradora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## ANEXO I

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.*

### CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ter a aquisição aprovada em Assembleia Geral de Cotistas para que a Instituição Administradora realize a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

- (i) qualquer ativo imobiliário seja bem imóvel passível de locação à AELTDA; e
- (ii) qualquer Título e Valor Mobiliário que tenha a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

## ANEXO II

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do *AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII*.

### CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Os Contratos de Locação Atípica deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

a) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica, como anexo, o projeto de construção a ser implantado no imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do locatário;

b) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica o prazo mínimo para a locação, prazo este que deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados pelo locador;

c) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, na hipótese do locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o locatário deverá realizar o pagamento de indenização ao locador, a título de perdas e danos pré-fixados;

d) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, com relação às disposições relativas ao direito de revisão do valor do aluguel mensal, locador e locatário declararão expressamente que renunciarão e afastarão, de maneira irrevogável, parte das disposições constantes da Lei de Locações (Lei nº. 8.245/91), no que se refere ao direito à ação revisional de aluguel, notadamente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 do referido dispositivo legal;

e) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que o locatário, independentemente de prévia autorização do locador, poderá promover no Imóvel acessões e quaisquer benfeitorias destinadas à implantação de suas atividades, notadamente expansão da

área construída. Neste caso, fica facultado ao locador aprovar a captação de recursos para custeio de referidas obras, através da realização de uma nova emissão de cotas. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não aprove nova emissão de cotas para arcar com os custos de tal expansão e/ou reforma, a AELTDA ficará autorizada a realizar tal expansão e/ou reforma, desde que a AELTDA arque com todos os custos incorridos, sendo certo que a AELTDA não pagará aluguel referente à área expandida ef) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedades controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário, e ainda para empresas de apoio e prestação de serviços complementares às suas atividades, como, exemplificativamente, restaurante, livraria, papelaria, gráfica, posto de atendimento bancário (PAB/PAE) e congêneres, bem como para eventos culturais, palestras e/ou concursos públicos ou privados ou provas, de qualquer natureza.