

**REGULAMENTO**  
**XP RECEBÍVEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ/MF nº 13.811.400/0001-29**

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I - DO FUNDO</b> .....	<b>3 -</b>
1. OBJETO.....	3 -
2. PRAZO DE DURAÇÃO.....	3 -
3. INVESTIDORES.....	3 -
4. DEFINIÇÕES.....	3 -
<b>CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>7 -</b>
5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER.....	7 -
6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.....	7 -
7. VEDAÇÕES.....	11 -
8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR	13 -
-	-
<b>CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR.</b>	<b>14 -</b>
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE.....	14 -
<b>CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO</b> .....	<b>15 -</b>
GESTOR.....	15 -
11. AUDITOR INDEPENDENTE E ESCRITURADOR .....	16 -
<b>CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO</b> .....	<b>16 -</b>
12. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA .....	16 -
13. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS.....	18 -
14. AMORTIZAÇÃO DE COTAS .....	18 -
15. RISCOS .....	18 -
16. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS .....	23 -
<b>CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO</b> .....	<b>23 -</b>
17. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO .....	23 -
<b>CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL</b> .....	<b>24 -</b>
18. COMPETÊNCIA .....	24 -
<b>CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL</b> .....	<b>32 -</b>
21. EXERCÍCIO SOCIAL.....	32 -
<b>CAPÍTULO IX - DAS COTAS</b> .....	<b>32 -</b>
22. CARACTERÍSTICAS GERAIS .....	32 -
23. DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....	34 -
24. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO .....	35 -
<b>CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS</b> .....	<b>36 -</b>
25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS .....	36 -

<b>CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	<b>- 37 -</b>
26. ENCARGOS.....	- 37 -
<b>CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>- 38 -</b>
27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES .....	- 38 -
<b>CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>- 40 -</b>
28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	- 40 -
<b>CAPÍTULO XIV - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....</b>	<b>- 42 -</b>
29. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO .....	- 42 -
30. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO .....	- 42 -
<b>CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>- 44 -</b>
31. SOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	- 44 -
<b>ANEXO I.....</b>	<b>- 45 -</b>

**REGULAMENTO DO  
XP RECEBÍVEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**1. OBJETO**

1.1. O XP RECEBÍVEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**2. PRAZO DE DURAÇÃO**

2.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**3. INVESTIDORES**

3.1. O Fundo é destinado a investidores qualificados e a investidores não qualificados.

**4. DEFINIÇÕES**

4.1. Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

“1ª Emissão”:	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400. Os termos e condições da 1ª Emissão estão descritos no Capítulo IX deste Regulamento.
“Ativos Imobiliários”:	Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as LCI, as LH, respeitando-se os Critérios de Concentração e outros ativos imobiliários previstos na Instrução CVM 472, observando-se os limites da legislação em vigor.  Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos Imobiliários, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos Imobiliários poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo, nos termos deste Regulamento.
“Ativos de Liquidez”:	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em

	Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
“ <u>Benchmark</u> ”:	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B com vencimento, em cada Data de Cálculo, mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-B com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-B com prazo semelhante.
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>Cetip</u> ”:	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do Fundo, celebrado entre a Instituição Administradora e o Gestor em 24 de junho de 2015.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.332.886/0011-78.
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os investidores qualificados e não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
“ <u>CRI</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, lastreados preponderantemente em ativos imobiliários de empresas de loteamento, representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
“ <u>Critério de Concentração por Ativo</u> ”:	O Fundo poderá investir até:

	<p>(i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH; e</p> <p>(ii) 30% (trinta por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. O limite previsto neste subitem “ii” não é aplicável nas seguintes hipóteses: (i) pelo prazo de 3 (três) anos a contar da Data de Registro, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; (ii) recursos originados a partir da liquidação e/ou alienação de Ativos Imobiliários, conforme o previsto no item 14.1.1., poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; e (iii) a totalidade dos recursos captados no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez.</p>
“ <u>Critério de Concentração por Emissor</u> ”:	<p>O Fundo poderá investir até:</p> <p>(i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI; e</p> <p>(ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH e nos Ativos de Liquidez emitidos pela mesma instituição financeira.</p>
“ <u>Crítérios de Concentração</u> ”:	O Critério de Concentração por Emissor e o Critério de Concentração por Ativos, quando referidos conjuntamente.
“ <u>Crítérios de Elegibilidade</u> ”:	Crítérios a serem observados exclusivamente pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão descritos no Anexo I deste Regulamento.
“ <u>Custodiante</u> ”:	Instituição Administradora ou instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Data de Registro</u> ”:	Data em que o Fundo obtiver o registro de funcionamento perante a CVM.

“ <u>Desenquadramento Passivo Involuntário</u> ”:	São as hipóteses na qual o descumprimento dos limites por ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no Capítulo XI deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
“ <u>Escriturador de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”:	Instituição Administradora ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pela Instituição Administradora, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Fundo</u> ”:	XP Recebíveis 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 Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, sala 601-A1, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.
“ <u>Instituição Administradora</u> ”:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, sala 601-A1, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

“ <u>Lei nº 8.668/1993</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931/2004</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>LCI</u> ”:	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
“ <u>LH</u> ”:	Letra hipotecária, emitida nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
“ <u>Política de Investimentos</u> ”:	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo V deste Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1.1. deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Performance</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.2 deste Regulamento.

## CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

### 5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

5.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.2. 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.

5.3. As atividades de colocação das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

### 6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

6.1. A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem

com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar os Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento, de acordo com as indicações do Gestor, pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

6.1.1. Não obstante o estabelecido no item 6.1. acima, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

6.2. A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.3. A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

6.4. A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do item 6.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

- 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 de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a



terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços facultativos a seguir listados:

I. distribuição das cotas do Fundo, quando a Instituição Administradora não prestar tais serviços;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas do Fundo que não poderá ser exercida pela Instituição Administradora e pelo Gestor, exceto se houver aprovação pelos cotistas em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

6.5. Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/1993, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou da deliberação :

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e de acordo com as indicações do Gestor;

II. se aplicável, providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os ativos imobiliários ali referidos:

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 ônus reais.

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais contratados.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III deste item até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XIII. contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.6. A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária

do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.6.1. A Instituição Administradora não será responsabilizada nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

6.7. A Instituição Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 6.6 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

6.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no item 6.7 acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

6.7.2. O disposto nos itens 6.7 e 6.7.1, acima, prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva transitada em julgado.

6.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizada a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

6.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

## **7. VEDAÇÕES**

7.1. É vedado à Instituição Administradora e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos 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 empréstimos;

IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-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. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante de Cotistas 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 execução de garantias vinculadas aos Ativos Imobiliários, 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 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.

7.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

7.1.2. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

7.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora e ao Gestor:

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 sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

8.1. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

8.1.1. 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, se o Fundo tiver imóveis, 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. Após a averbação referida no Item 8.1.1., acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

8.1.4. 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.

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

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

8.2. O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento.

8.2.1. Na hipótese de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

8.3 A Instituição Administradora e o Gestor , conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito, respectivamente um novo administrador ou um novo gestor do Fundo.

8.4. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

### **CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

#### **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE**

9.1. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração no montante de 1,10% (um inteiro e dez décimos por cento) ao ano calculado (a) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador. A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mês.

9.1.1. Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão.

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

9.1.3. 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.

9.1.4. 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 como Encargo do Fundo, para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

9.2. O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão receberá a título de participação nos resultados, uma Taxa de Performance calculada por ocasião da distribuição de rendimentos mensais das Cotas do Fundo, equivalente a 11% (onze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

9.2.1. A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, e (ii) sempre que houver amortização de Cotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga semestralmente.

9.2.2. Para efeito do cálculo da Taxa de Performance, em cada data base, será considerado como início do período a data de integralização de Cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir:

$$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$

Onde,

RD = Rentabilidade Diária

VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base

Rend = Rendimentos pagos na data base

VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base

9.2.3. Nos termos do item 9.2, acima, a Taxa de Performance será apurada e paga ao Gestor em periodicidade semestral, sem prejuízo de eventual antecipação deste prazo a exclusivo critério do Gestor.

## **CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

### **GESTOR**

10.1. O Gestor será responsável por prestar os seguintes serviços ao Fundo:

(i) prospectar, originar, analisar, selecionar e indicar à Instituição Administradora, os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, que deverão ser adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, atendendo a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) elaborar análises financeiras do Fundo bem como controlar suas finanças;

(i) competirá exclusivamente ao Gestor a decisão de realizar ou não o investimento nos Ativos Imobiliários, observado que não haverá ágio entre o valor de aquisição e o preço unitário atualizado de tais ativos;

(iv) apresentar Ativos Imobiliários à Instituição Administradora, o que inclui o fornecimento de todos os documentos relativos a tais ativos, tais como: (a) cópia dos respectivos contratos representativos dos direitos creditórios imobiliários; (b) termo de securitização e documentos de aquisição dos créditos imobiliários; (c) matrícula de imóveis e todo e qualquer documento solicitado ou produzido pelo Gestor nos seus processos internos de estruturação e/ou análise de Ativos Imobiliários; e (d) material explicativo dos Ativos Imobiliários contendo: (d.1) seus termos e condições gerais, (d.2) os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários; e (d.3) as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários;

(v) recomendar à Instituição Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;

(vi) enviar bimestralmente ao Administrador relatório com as evidências da observação dos Critérios de Elegibilidade.

10.2. Fica estabelecido que 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).

## **11. AUDITOR INDEPENDENTE E ESCRITURADOR**

11.1. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XIII, abaixo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11.2. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.

## **CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

### **12. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

12.1. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, com o Critério de Concentração por Ativo e com o Critério de Concentração por Emissor, melhor descritos abaixo, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo.

12.1.1. A Instituição Administradora notificará o Gestor, caso entenda que os Ativos Imobiliários recomendados por este não atendam aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo mas não se limitando a Instrução CVM 472 e as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada



má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

12.1.2. A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

12.2. A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, mas também será admitido o investimento em LCI, LH, outros ativos permitidos pela legislação em vigor e Ativos de Liquidez.

12.3. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

12.3.1. Ainda que não seja objeto principal do Fundo o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários, tais ativos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo, especialmente, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos Imobiliários e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

12.3.2. A carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da aquisição de tal imóvel pelo Fundo, bem como serem pré avaliados pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente contratado pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente.

12.3.3. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos Imobiliários, por ocasião dos eventos previstos nas letras “a” e “b” do item 12.3.1. acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Instituição Administradora e o Gestor, conforme previsto no Artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos Critérios de Concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas do Fundo.

12.3.4. Não obstante o disposto no item 12.4.3., na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução dentro de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Instituição Administradora

deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo de 15 (quinze) dias, a ocorrência do Desenquadramento Passivo Involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento em que ocorrer.

12.4. Nas hipóteses de liquidação dos Ativos Imobiliários do Fundo, o Gestor poderá indicar à Instituição Administradora a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

12.5. O Fundo terá o prazo de até 3 (três) anos, contados da Data de Registro, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

### **13. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS**

13.1. É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

### **14. AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

14.1. O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Imobiliários do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Imobiliários.

14.1.1 Os recursos desinvestidos na forma do item 14.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar a Instituição Administradora para realizar tais amortizações.

14.1.2. A Instituição Administradora transferirá ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 14.1.1. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

### **15. RISCOS**

15.1. Não obstante a diligência da Instituição Administradora, do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

15.2. O investimento nas Cotas do Fundo está sujeito aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Liquidez Reduzida das Cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito acima.

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade: Os Estudos de Viabilidade do Fundo serão elaborados pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tais Estudos de Viabilidade não serem elaborados por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Concentração da Carteira: O Fundo terá o prazo de 3 (três) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento. Desta forma, dentro deste período a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo Imobiliários, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos Gerais: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Riscos do Prazo: Os CRI, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor

de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

Risco de Mercado: Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios pra precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores às que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco Tributário: 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.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez. O Fundo, quando de sua constituição, poderá investir a totalidade do seu patrimônio líquido nos Ativos de Liquidez e toda vez que os Ativos Imobiliários forem liquidados, o Fundo poderá aplicar os recursos de tais liquidações em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Imobiliários para investir ou até o momento que amortize as Cotas do Fundo no valor de tais liquidações. Adicionalmente, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato também poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Cobrança dos Ativos Imobiliários, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Imobiliários, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza,

sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do estabelecido nos itens 12.3.3. e 12.3.4., na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii), não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de Amortização Antecipada das Cotas: As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto no item 14.1 e seguintes deste Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas: Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas tendo em vista que o item 22.1 prevê que o Fundo poderá emitir até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por quórum qualificado dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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 *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

## **16. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS**

16.1. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

## **CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO**

### **17. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO**

17.1. Os Ativos Imobiliários deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor, que posteriormente, deve indicá-los para que sejam adquiridos pela Instituição Administradora, quando entender que tais Ativos Imobiliários atendem os Critérios de Elegibilidade previstos

no Anexo I deste Regulamento, e respeitem os Critérios de Concentração e a Política de Investimento do Fundo.

17.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

17.2. Os Critérios de Concentração que devem ser respeitados pelo Fundo consistem no seguinte:

Critério de Concentração por Ativo: o Fundo poderá investir até:

<b>Limites por Ativos</b>	<b>Porcentagem</b>
CRI, (b) LCI ou (c) LH.	100%
Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 555. O limite aqui não é aplicável nas seguintes hipóteses: (i) pelo prazo de 3 (três) anos a contar da Data de Registro, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; (ii) recursos originados a partir da liquidação e/ou alienação de Ativos Imobiliários, conforme o previsto no item 14.1.1., poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; e (iii) a totalidade dos recursos captados no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez.	30%

Critério de Concentração por Emissor: o Fundo poderá investir até:

<b>Limites por Emissor</b>	<b>Porcentagem</b>
patrimônio líquido em um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI.	10%
patrimônio líquido em LCI, LH e nos Ativos de Liquidez emitidos pela mesma instituição financeira.	20%

17.3. Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL**

### **18. COMPETÊNCIA**

18.1. Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:



- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. destituir a Instituição Administradora e da Gestora e/ou a eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. autorizar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento;
- V. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. deliberar sobre dissolução e liquidação do Fundo;
- VII. alteração do mercado em que as cotas são admitidas a negociação;
- VIII. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;
- IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável, fixando remuneração, se houver e aprovação máxima das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. alteração da Taxa de Administração e Performance do Fundo; e
- XII. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses.

18.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 18.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

### **CONFLITO DE INTERESSE**

18.1.3. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora e/ou do Gestor ou de pessoas a ele ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de

superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora e/ou o Gestor ou pessoas a ele ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora e/ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora e/ou ao Gestor para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Companhias Investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e (iv) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, do Gestor ou pessoas a eles ligadas, de Ativos de Liquidez, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo.

18.1.4. Consideram-se pessoas ligadas: (i) as sociedades controladoras ou sob controle da Instituição Administradora, e/ou do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora e/ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

18.1.5. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora ou ao Gestor.

18.2. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

### **REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

18.3. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo, (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação,

peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

18.3.2. A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

18.3.3. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

18.3.4. A função de representante dos cotistas é indelegável.

18.3.5. Compete ao representante dos cotistas já eleito informar a Instituição Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedir-lo de exercer a sua função.

18.3.6. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente (i) fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento de seus deveres legais e regulamentares, (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora a serem submetidas a Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso viii do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo, (iii) denunciar a Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo, (iv) analisar ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo, (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar, (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo, (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas, (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades, e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral e (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

18.3.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) da cláusula 18.3.6 acima.

18.3.8. Os representantes de cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.3.9. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

18.3.10. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

18.3.11. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

18.3.12. Os representantes de cotistas tem os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

18.3.13. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **19. CONVOCAÇÃO**

19.1. A Instituição Administradora e o Gestor poderão convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo a qualquer momento.

19.1.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

19.1.2. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

19.1.3. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

19.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta ou por correio eletrônico, no qual constará, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

19.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral deve ser feita com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, nos casos de Assembleias Gerais Ordinárias, e com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias.

19.2.2. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

19.2.3. O pedido da cláusula 19.2.2 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

19.2.4. O percentual de que trata da cláusula 19.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

19.2.5. A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

19.2.6. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata a cláusula 19.2.5 acima incluem, no mínimo:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o relatório do auditor independente; e

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.7. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada na cláusula 19.2.6.

19.2.8. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata a cláusula 19.2.5. acima incluem:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na cláusula 19.2 acima;

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.9. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) da cláusula 19.2.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do artigo 19 da Instrução CVM 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

## **20. PROCESSO E DELIBERAÇÃO**

20.1. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

20.2. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

20.3. As deliberações da Assembleia Geral 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 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

20.4. As deliberações das Assembleias Gerais 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 quórum qualificado previstas no item 20.5 abaixo.

20.5. Dependerão da aprovação de Cotistas para as deliberações referentes às matérias previstas nos **incisos ii, iii, v, vi, viii, xii, e xiii do item 18.1, acima** que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas ou;
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

20.5.1. Os percentuais acima definidos deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo a Instituição Administradora informar no edital de convocação da Assembleia qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

20.6. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta formal, conforme o caso.

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

20.7.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

I - a Instituição Administradora ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;

III - empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V- o cotista, na hipóteses de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação de patrimônio do Fundo; e

VI- o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

20.7.2. Não se aplica a vedação prevista no item 20.7.1. acima quando:

I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 20.7.1. acima; ou

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III - todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6 do artigo 8 da Lei 6.404/76, conforme o parágrafo 2 do artigo 12 da Instrução CVM 472.

20.8. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

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

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

20.9.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item 20.9, acima.

20.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o item 20.9.1, acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

20.9.3. Nas hipóteses previstas na cláusula 20.9.1 acima, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido, e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado,

20.9.4. Fica vedada a Instituição Administradora exigir quaisquer outras justificativas para o pedido que trata a cláusula 20.9.1 (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas, (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos na cláusula 20.9.3.

20.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

## CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL

### 21. EXERCÍCIO SOCIAL

21.1. O exercício social do Fundo se inicia em 01 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

## CAPÍTULO IX - DAS COTAS

### 22. CARACTERÍSTICAS GERAIS

22.1. O Fundo poderá emitir até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sendo certo que cada nova emissão deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, na forma prevista neste Regulamento.

22.1.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.

22.2. Os Cotistas:

I. serão investidores qualificados ou investidores não qualificados;

II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

III. não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.



22.3. Não é permitido o resgate de Cotas.

22.4. A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

22.5. Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

22.5.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

22.6. As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

22.7. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

22.8. Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, quando recomendada pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no item 25.1.3, abaixo.

22.9. As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação, a critério da Instituição Administradora, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo que as Cotas também poderão ser negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela Cetip.

22.9.1. É vedado ao Cotista negociar suas cotas no mercado de balcão organizado e/ou de bolsa nos quais as Cotas do Fundo não estejam admitidas para negociação

22.10. Exceto pelo previsto no item 24.2.3., não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

22.11. No ato da subscrição das Cotas, o subscritor ou seu procurador assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão, conforme item 22.11.1. abaixo, a ser disponibilizado pela Instituição Administradora. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número e classe de Cotas subscritas;

III. Preço, condições e prazo para integralização das Cotas; e

IV. Número do boletim de subscrição.

22.11.1. Por meio do termo de adesão o subscritor atestará que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

22.12. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

22.12.1. Não obstante o disposto no item 22.12, acima, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, 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 ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

### **23. DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

23.1. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), divididos em 1.100.000 (um milhão e cem mil) Cotas (“Volume Total da Oferta”), no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (“Preço de Emissão”), sendo certo que cada Cotista deverá adquirir, no mínimo, 10 (dez) Cotas, totalizando R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão. O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 e em até 20% (vinte por cento), ou seja 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

23.1.1. As Cotas objeto da 1ª Emissão serão integralizadas pelo Preço de Emissão atualizado conforme a variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

23.1.2. Será admitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo, desde que tenham sido subscritas e integralizadas a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, tendo atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400 (“Montante Mínimo da 1ª Emissão”).

23.1.2.1. Caso o Montante Mínimo não seja atingido até o término do período de distribuição descrito no item 24.2., “II”, abaixo, a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM, sendo certo que tal solicitação de prorrogação será realizada em conjunto com o Coordenador Líder.

## **24. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO**

24.1. Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, 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;

II. não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e

III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

24.2. A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:

I. as Cotas terão valor unitário idêntico nas respectivas datas de emissão;

II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM, a pedido da Instituição Administradora;

III. a integralização das Cotas será realizada na forma prevista no boletim de subscrição.

24.2.1. As Cotas serão liquidadas via Cetip e/ou BM&FBovespa.

24.2.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da integralização.

24.2.3. 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.

24.2.4. 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 do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

24.2.5. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar aquisição de Ativos Imobiliários após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as Cotas

cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM 400.

24.2.6. 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, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

## **CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

### **25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

25.1. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

25.1.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor. Entende-se por “receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo”, o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o prazo de duração do Fundo proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas.

25.1.2. 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, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma deste Regulamento.

25.1.3. 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.

25.1.3.1. Farão jus aos rendimentos, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador de Cotas.

## CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

### 26. ENCARGOS

#### 26.1. Constituem Encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição pública primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades dos prestadores de serviços descritos na cláusula 6.4.1 deste Regulamento;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

26.1.1. Quaisquer despesas não previstas nesta Cláusula 26 ou na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

26.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

### **27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES**

27.1. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

27.1.1. A publicação de informações referidas neste Capítulo, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

27.1.3. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora.

27.2. A Instituição Administradora deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse Capítulo aos Cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as Cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;

27.3. A Instituição Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

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

III. fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

27.3.1. Considera-se fatos relevantes, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas;

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

27.3.2. São exemplos de atos ou fatos relevantes:

(i) a alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade.

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) contratação de formador de mercado ou término da prestação de serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômica financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração da Instituição Administradora e do Gestor;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de cotistas;

(xiii) emissão de cotas nos termos do inciso (viii) do artigo 15 da Instrução CVM 472.

27.3.3. A divulgação das informações relevantes deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

27.3.4. A Instituição Administradora deverá ainda simultaneamente à divulgação das informações relevantes na rede mundial de computadores da Instituição Administradora, enviá-las ao mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

### **28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

28.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pela Instituição Administradora, de acordo com as recomendações recebidas do Gestor, após o término do Período de Investimento, conforme os Ativos Imobiliários do Fundo venham a ser liquidados, na forma deste Regulamento.



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

28.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

28.2. 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.

28.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

28.3. Após a partilha de que trata o item 28.1.1, 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 ou desses prestadores de serviço.

28.3.1. 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.

28.3.2. 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 28.1.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

28.4. 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.

28.5. Após a partilha do ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a Ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF; e;

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput deste item, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

## CAPÍTULO XIV - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

### 29. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

29.1. *Imposto de Renda*: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, 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) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que 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. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

29.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no item 29.1 acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

29.3. *IOF/Títulos*: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

### 30. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

30.1. - *Imposto de Renda*. A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

30.2. *Cotistas residentes no Brasil*: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

30.3. *Cotistas residentes no exterior*: Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

30.4. No caso de Cotistas Não Residentes não residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

30.5. No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

30.6. *IOF/Câmbio*: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 29 de março de 2011, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

30.7. *IOF/Títulos*: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 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. 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.

30.8. Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, 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, observado 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.

30.9. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) no item 30.8., acima. Em relação ao tópico (iii), a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa ou mercado de balcão organizado administrado pela CETIP.

## **CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **31. SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

31.1. Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2016.

---

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Instituição Administradora

## ANEXO I

### **Critérios de Elegibilidade**

*Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo. A verificação destes critérios é responsabilidade exclusiva do Gestor.*

#### 1. Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI:

Os CRI terão, preponderantemente, lastro atrelado a loteamentos localizados em território nacional.

Poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de:

- (i) contrato de compra e venda a prazo de imóveis,
- (ii) contratos de locação de imóveis típicos e atípicos, inclusive cessões de direito de uso de superfície, ou
- (iii) financiamento imobiliário destinado a compra e venda ou construção de imóveis.

Os contratos de compra e venda a prazo de imóveis poderão ser representados por:

- (i) promessas de compra e venda,
- (ii) escrituras públicas ou particulares de compra e venda com garantia real, ou
- (iii) instrumentos particulares de compra e venda com hipoteca ou alienação fiduciária.

Os contratos de compra e venda lastro dos CRI deverão ter prazo original mínimo de 36 (trinta e seis) meses.

O contratos de financiamento imobiliário destinados à construção, deverão ter como garantia ao menos um dos seguintes itens: hipoteca, alienação fiduciária e/ou cessão fiduciária dos recebíveis;

Os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão ser lastreados em créditos imobiliários que obrigatoriamente sejam de titularidade plena dos respectivos cedentes;

Concentração Geográfica, dos ativos lastro dos CRI em relação aos Ativos Imobiliários do Fundo:

- Região Sudeste: 100%
- Região Sul: 80%
- Região Centro Oeste: 60%
- Região Nordeste: 60%
- Região Norte: 50%

#### 2. Critérios de elegibilidade para o investimento em LCI e LH:

- Emitida por Instituição financeira aprovada pelo Gestor.