REGULAMENTO

DO FUNDO

SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Artigo 1º - O **SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, doravante designado FUNDO, é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 472"), e a Instrução CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM n.º 516"), bem como pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento"), sob a forma de condomínio fechado. O FUNDO será administrado e gerido pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("ADMINISTRADOR").

Parágrafo Único - As cotas de emissão do FUNDO são destinadas exclusivamente a investidores não residentes no Brasil e que sejam investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 409"), observadas as especificidades previstas no artigo 4º da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM n.º 476").

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados ou não, de natureza comercial, nos termos da Política de Investimento, constante no Anexo I, que é parte integrante e inseparável deste Regulamento, ou, indiretamente, por meio da titularidade de participações societárias ou de cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar a seus cotistas remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos advindos da rentabilidade do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - A parcela dos recursos do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários será

alocada em Ativos Financeiros, em observância à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

DAS COTAS

Artigo 3º - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, prestará ao FUNDO os serviços de escrituração de cotas, custódia de ativos e controladoria.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO. As cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO, relativamente a cotas de suas respectivas titularidades: (a) o ADMINISTRADOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 4º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas do FUNDO:

I. Não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º

472, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 7º - Nos termos da Instrução CVM n.º 476, as cotas somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.

Parágrafo 8º - Todo cotista que ingressar no FUNDO, por meio de operação de compra e venda de cotas, deverá atender aos requisitos descritos no parágrafo único do artigo 1º, sob pena de nulidade da operação de compra e venda de cotas em questão.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 4º - O montante total da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será de até R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), divididos em até 800 (oitocentas) cotas, no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma, observado o disposto no parágrafo 7º abaixo.

Parágrafo 1º - A oferta pública das cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476.

Parágrafo 2º - A subscrição das cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º - Quando de seu ingresso no FUNDO, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*). Caberá a cada cotista informar imediatamente ao ADMINISTRADOR a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus a recebimento de rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, mensalmente, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO.

Parágrafo 7º - Caso não seja subscrito o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão, qual seja, de R$ 235.000.000,00 (duzentos e trinta e cinco milhões de reais), o FUNDO não entrará em funcionamento, ficando a instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO, observadas as instruções transmitidas pelo ADMINISTRADOR, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamentos devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Artigo 5º - Por proposta da Assembleia Geral de cotistas, o ADMINISTRADOR poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 4º acima, realizar novas emissões de cotas, com o fim de adquirir imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas do FUNDO, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de início da oferta de distribuição das novas cotas pela CVM, sem levar em consideração o percentual das cotas ainda não integralizadas;

III. Na emissão de novas cotas, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I do *caput* deste artigo, o valor patrimonial das cotas do FUNDO será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - 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 n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 400"), e/ou da Instrução CVM n.º 476, conforme o caso, bem como das demais estipulações regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 3º - 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 o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Artigo 6º - A integralização das Cotas deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, ou mediante chamadas de capital, a serem realizadas pelo ADMINISTRADOR, em moeda corrente nacional. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º- As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio do MDA, (Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP), administrado e operacionalizado pela CETIP (CETIP S.A. – Mercados Organizados); ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Parágrafo 2º- As chamadas de capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR na medida em que forem verificadas necessidades de caixa para o FUNDO honrar com obrigações decorrentes de investimentos já realizados ou novas oportunidades de investimento para o FUNDO. As chamadas de Capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR e deverão ocorrer nos 12 (doze) meses subsequentes à data da Subscrição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º - Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento da chamada de

capital, conforme solicitado pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 4º - As Cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário.

Parágrafo 5º - Nas chamadas de capital será utilizado o valor da cota do último dia útil anterior à integralização.

Artigo 7º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física, jurídica, ou fundos de investimento, brasileiro ou estrangeiro.

Parágrafo Único - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei n.º 9.779/99"), o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 8º - As atividades de administração e gestão da carteira do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR, enquanto as atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas serão exercidas pelo **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40 ("CUSTODIANTE").

Artigo 9º - A administração imobiliária dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO será realizada por administrador imobiliário especialmente contratado pelo FUNDO para desenvolver tal atividade ("Administrador Imobiliário") e a administração financeira dos imóveis integrantes da carteira do Fundo será realizada por administrador financeiro especialmente contratado pelo FUNDO para desenvolver tal atividade ("Administrador Financeiro"), sendo obrigatória a contratação do Administrador Imobiliário e do Administrador Financeiro apenas quando o Fundo detiver investimentos diretamente em imóveis, observado o disposto nos parágrafos 5º e 6º abaixo.

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador Imobiliário:

(a) cumprir com as obrigações previstas neste Regulamento e no Contrato de Administração Imobiliária, celebrado entre o FUNDO e o Administrador Imobiliário;

(b) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, bem como a exploração do direito de superfície e a comercialização de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(c) recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(d) indicar potenciais inquilinos interessados em locar imóveis desocupados para aprovação da Assembleia Geral, bem como análise dos documentos cadastrais do inquilino e dos termos e condições da locação previamente à aprovação do Fundo;

(e) acompanhar e supervisionar as obras de manutenção e reformas dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(f) definir e subcontratar por sua conta e risco os prestadores de serviços (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas);

(l) acompanhar aprovações legais, incluindo a cobrança de alugueis e outros recebimentos;

(m) acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos Ativos Imobiliários;

(n) prestar assessoria ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos imóveis, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

(o) prestar, diretamente ou por meio de terceiros contratados, manutenção preventiva e corretiva em todos os equipamentos de infraestrutura dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

(p) acompanhar e gerenciar as empresas prestadoras de serviços eventualmente contratadas, de forma a garantir a regularidade, qualidade e preço dos serviços.

Parágrafo 2º - Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador Financeiro:

(a) elaborar relatórios trimestrais para o ADMINISTRADOR acerca do andamento dos Empreendimentos Imobiliários e das SPE, na forma e com o conteúdo aceitos pelo Administrador,

contendo, no mínimo, sem prejuízo de demais informações sobre as empresas investidas que venham a ser solicitadas pelo Administrador: (i) o acompanhamento econômico-financeiro de cada empresa investida, (ii) a comparação entre os valores orçados e gastos de cada projeto, (iii) o acompanhamento da carteira de ativos, (iv) as auditorias financeiras das SPE, e (v) o acompanhamento da rentabilidade e comprometimento de capital do Fundo em cada projeto;

(b) fornecer ao ADMINISTRADOR as informações relativas à área imobiliária que sejam necessárias para elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, conforme estabelecido pela Instrução CVM n° 516, de 29 de dezembro de 2011;

(c) preparar e entregar ao ADMINISTRADOR, até o primeiro Dia Útil dos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nos incisos II e III do art. 31 da Instrução CVM n.º 472; e

(d) acompanhar a performance dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, bem como fiscalizar as atividades das SPE investidas pelo Fundo;

Parágrafo 3º - O Administrador Financeiro, diretamente ou por meio de terceiro contratado, deverá disponibilizar ao ADMINISTRADOR, semestralmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado pelo Avaliador, referente ao valor de mercado dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios disposto no Anexo I da Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo 4º - Em caso de subcontratação por parte do Administrador Imobiliário ou do Administrador Financeiro de qualquer agente ou prestador de serviços para a prestação dos serviços acima elencados, o Administrador Imobiliário e/ou o Administrador Financeiro o fará por sua conta e risco, permanecendo na responsabilidade da execução das referidas tarefas, correndo, inclusive, às suas expensas a referida contratação.

Parágrafo 5º - O Administrador Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos neste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Administrador Imobiliário, o ADMINISTRADOR convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo Administrador Imobiliário.

Parágrafo 6º - O Administrador Imobiliário e o Administrador Financeiro deverão ser indicados e aprovados pela Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - O ADMINISTRADOR não poderá exercer as atividades de administração imobiliária e financeira do FUNDO.

Artigo 10 - As decisões de investimento e desinvestimento e demais questões estratégicas do FUNDO, observadas as demais estipulações constantes deste Regulamento, serão tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas em observância ao Regulamento.

DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 - Compete ao ADMINISTRADOR, observados os termos e condições da Lei n.º 8.668/93, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis:

I. Administrar o fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do FUNDO;
II. Convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e
III. Contratar o auditor independente do FUNDO.

Parágrafo Único - O exercício da atividade de Auditor Independente no âmbito do mercado de valores mobiliários será realizado pela KPMG Auditores Independentes S/S, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditoria independente, para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO, a qual fará jus a uma remuneração de até R$ 26.000,00 ao ano, corrigido pelo do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M/FGV"), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

Artigo 12 - No uso de suas atribuições, o ADMINISTRADOR tem poderes para:

I. Administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;
II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, sempre em benefício do FUNDO;
III. Abrir e movimentar contas bancárias do FUNDO;

IV. Adquirir, gravar e alienar ativos pertencentes ao FUNDO, uma vez obtida a prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas;

V. Representar o FUNDO em assembleia de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como em assembleias gerais de acionistas ou de quotistas, das sociedades e/ou dos fundos de investimento integrantes do patrimônio do FUNDO;

VI. Transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

VII. Adotar as medidas necessárias para substituir o CUSTODIANTE, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR do FUNDO 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.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, em especial, às deliberações tomadas pelo Gestor ou pela Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:

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

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

III. escrituração das cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente;

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e

VII. consultoria imobiliária e gestão para administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como a recomendação a Assembleia Geral de Cotistas

aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 3º acima.

DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

I. Proceder à aquisição dos bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, e em observância às orientações da Assembleia Geral de Cotistas;

II. Providenciar, às expensas do FUNDO, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar que tais bens:

a) não integram o patrimônio do ADMINISTRADOR;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, 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;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;
d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e
e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos

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. Agir sempre no único e exclusivo beneficio do FUNDO e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

IX. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472 e no presente Regulamento;

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

XII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

XIII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum; e

Parágrafo Único - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 13, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento na seguinte forma:

(a) participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, os quais não poderão ser realizados sem a prévia anuência dos cotistas; e

(b) o ADMINISTRADOR poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do FUNDO, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, para quem pratique diretamente o ato indicado no item acima, sempre com procuração específica fornecida pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob

qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior, recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender a prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, salvo se previamente aprovados pela Assembleia Geral na forma do Artigo 34 da Instrução CVM n.º 472 e do Artigo 27, inciso IX, deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com derivativos.

Artigo 15 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR

Artigo 16 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO, desde que tenha sido efetivamente comprovado erro ou má-fé de sua parte; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação

da lei, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas 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, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 2º - Fica esclarecido que não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade decorrente de:

I. Prejuízos advindos de todo e qualquer investimento ou desinvestimento aprovados pela Assembleia Geral, e de acordo com o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, por tratar-se de risco inerente ao negócio, aceito pelos cotistas do FUNDO; e

II. Eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do FUNDO, posto que tais riscos são assumidos pelos cotistas como riscos inerentes ao tipo de investimento objeto do FUNDO.

Artigo 17 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 15 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 pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios decorrentes de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os representantes dos cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de

acordo com o que o FUNDO, através dos representantes dos cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso de o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia manifestação da anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 18 - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas, mensalmente, uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TAtotal = TAi + TAii + TAiii$$

onde:

TAtotal = Taxa de Administração.

TAi = Parcela da Taxa de Administração, devida ao ADMINISTRADOR, equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do FUNDO, no último dia útil de cada mês, até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), acrescido de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido maior que R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e será paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais) e o valor máximo de R$ 35.000,000 (trinta e cinco mil reais).

TAii = Parcela da Taxa de Administração, devida ao prestador dos serviços de custódia, controladoria e escrituração, equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ou 0,03% (três centésimos por cento) ao ano caso o patrimônio líquido do FUNDO supere R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), incidente sobre o patrimônio líquido do FUNDO do ultimo dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), prevalecendo o maior valor.

TAiii = Parcela da Taxa de Administração, devida ao ADMINISTRADOR equivalente a R$ 30.000,00 (trinta mil reais) devidos na data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, a ser paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

Parágrafo 1º - O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao ADMINISTRADOR, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM n.º 472, diretamente pelo FUNDO à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao ADMINISTRADOR, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o FUNDO. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao ADMINISTRADOR serviços auxiliares à administração do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do FUNDO, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do ADMINISTRADOR; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao FUNDO.

Parágrafo 2º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao FUNDO, entre outros.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR pode 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 o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 4º - Os valores em reais definidos no *caput* do Artigo 18 serão atualizados pelo ADMINISTRADOR e informado ao CUSTODIANTE a cada período de 12 (doze) meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 2º do artigo 47 da Instrução CVM n.º 472.

DA AMORTIZAÇÃO

Artigo 19 - As Cotas serão amortizadas, a critério do ADMINISTRADOR, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver a venda dos bens e direitos de titularidade do FUNDO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento pelo

FUNDO dos recursos decorrentes das alienações. A amortização parcial das Cotas implicará a manutenção do número de Cotas existentes.

Parágrafo único - O ADMINISTRADOR deverá informar ao CUSTODIANTE do FUNDO o valor bruto a ser amortizado no dia anterior (D-1) ao efetivo pagamento da amortização aos cotistas.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 20 - A Assembleia Geral poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

i) o representante deverá ser cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos cotistas, sendo pessoa física ou jurídica;

ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou em Pessoas Ligadas ao ADMINISTRADOR, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário investido pelo FUNDO, a ser fiscalizado, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Artigo 21 - Os representantes dos cotistas não farão jus a nenhum tipo de remuneração.

Artigo 22 - O mandato dos representantes dos cotistas será pelo prazo de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 23 - A Assembleia Geral de cotistas a ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso I do artigo 27 do presente Regulamento.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos (i) as despesas operacionais, (ii) a Reserva de Contingência, abaixo definida, e (iii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - O pagamento de quaisquer despesas oriundas direta ou indiretamente dos Ativos Imobiliários do FUNDO só serão efetuados após a aprovação dos cotistas em Assembleia Geral.

Artigo 24 - O FUNDO, nos termos da lei vigente, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete mensal.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação do resultado do semestre a ser distribuído.

Parágrafo 2º - Os dividendos das ações de sociedades investidas pelo FUNDO serão distribuídos diretamente aos cotistas, desde que verificada a viabilidade operacional para tanto, e não serão incorporados ao patrimônio do FUNDO, conforme facultado pelo art. 22 da IN 1022/2010 (conforme alterada), exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago aos cotistas registrados como tal no fechamento do último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, na proporção de suas respectivas participações, no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre.

Parágrafo 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.

Artigo 25 - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias decorrentes dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como das despesas ordinárias do FUNDO previstas no artigo 41 abaixo, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, por meio da retenção de, no mínimo, R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado que o valor da Reserva de Contingência não poderá ultrapassar o valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio do FUNDO. Entendem-se por "despesas extraordinárias" aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel, nos termos dos respectivos contratos de locação, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitação do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo Único - Os recursos existentes na Reserva de Contingência poderão ser utilizados pelo ADMINISTRADOR para o pagamento das despesas necessárias para a liquidação do FUNDO, na hipótese de deliberação pela Assembleia Geral neste sentido, devendo ser observados os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento para a realização da referida liquidação, especialmente aqueles descritos no artigo 48 e seguintes deste instrumento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 26 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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

a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, (i) informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e (ii) relatórios de desempenho do FUNDO, não auditado, via correio eletrônico;

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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa

do período e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472, o qual deverá conter, no mínimo:

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

b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO;

(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório emitido por empresa de consultoria especializada, contratada às expensas do FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

d) relação das obrigações contraídas no período;

e) a rentabilidade dos últimos 04 (quatro) semestres calendário;

f) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário;e

g) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras e o relatório de desempenho do FUNDO, elaborados pelo ADMINISTRADOR, de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

VII. Enviar à cada cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões

tomadas pela Assembleia Geral;

VIII. Enviar a cada cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e tempestivamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - A publicação de informações referidas no *caput* do artigo 26 acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 26 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4º - Os documentos ou informações antes mencionados estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, e (ii) http://www.oliveiratrust.com.br.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e

III. Fatos relevantes relativos ao FUNDO e/ou ao interesse dos cotistas.

Parágrafo 6º - O ADMINISTRADOR do FUNDO 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 exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e seus cotistas.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 27 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao FUNDO, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;

II. Alteração do Regulamento do FUNDO;

III. Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE ou demais prestadores de serviços, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Autorização para a emissão de novas cotas do FUNDO, nos termos do artigo 5º deste Regulamento;

V. Deliberação sobre a fusão, incorporação e cisão do FUNDO;

VI. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do FUNDO;

VII. Eleição e destituição (i) dos representantes dos cotistas, (ii) dos administradores de eventual sociedade investida pelo FUNDO, bem como (iii) de contador ou empresa de contabilidade para preparar demonstrativos contáveis de eventual sociedade investida pelo FUNDO;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;

IX. Aumento das despesas e encargos do FUNDO previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472;

X. Deliberar pela contratação e substituição do Administrador Imobiliário e do Administrador Financeiro;

XI. Deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento de comitês de investimentos para o FUNDO;

XII. Deliberar pela aquisição alienação dos Ativos Imobiliários;

XIII. Deliberar pela celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação ou arrendamento;

XIV. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;

XV. Prorrogação do prazo de duração do FUNDO;

XVI. Indicação e aprovação do Administrador Imobiliário e o Administrador Financeiro; e

XVII. O pagamento de quaisquer despesas oriundas direta ou indiretamente dos Ativos Imobiliários do

FUNDO.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

Artigo 28 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 29 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 30 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 31 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 32 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 33 - 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 *quorum* qualificado previstas no artigo 34 abaixo.

Artigo 34 - Dependerão da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, V, VIII e X do artigo 27 deste Regulamento.

Artigo 35 - 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 01 (um) ano.

Parágrafo Único - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 36 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 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 estabelecidos na Instrução CVM n.º

472.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, acima, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CUSTODIANTE

Artigo 37 - O ADMINISTRADOR e o CUSTODIANTE serão substituídos nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos da Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado 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 pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de que trata

o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do *caput* deste artigo, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 38 - O CUSTODIANTE poderá ser substituído mediante decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 39 - O CUSTODIANTE, por meio de correio eletrônico enviado ao ADMINISTRADOR, pode renunciar às suas atividades de prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas do FUNDO. Nesta hipótese, o ADMINISTRADOR deverá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre a substituição do CUSTODIANTE ou sobre a liquidação antecipada do FUNDO, devendo ser observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia do CUSTODIANTE e nomeação de nova instituição que venha a substituir a parte renunciante em Assembleia Geral de Cotistas, o renunciante continuará obrigado a prestar os serviços de sua responsabilidade ao FUNDO por prazo a ser definido na referida Assembleia Geral de Cotistas, que não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias corridos. Após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias corridos aqui indicados, o CUSTODIANTE não estará mais obrigado a prestar quaisquer serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Caso o novo custodiante nomeado nos termos descritos acima não substitua o CUSTODIANTE dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral de Cotistas referida no item acima, o ADMINISTRADOR deverá assumir as funções de custodiante (caso esteja habilitado para tanto) ou proceder à liquidação automática do FUNDO.

Parágrafo 3º - Na hipótese do CUSTODIANTE renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não nomear custodiante habilitado para substituir o CUSTODIANTE, ou não tiver quórum suficiente para deliberar sobre a substituição do CUSTODIANTE ou a liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR procederá à liquidação automática do FUNDO, no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos.

Artigo 40 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 36 da Instrução CVM n.º 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 40 deste instrumento.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 40, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 41 - Nas hipóteses referidas no artigo 40 e § 1º anteriores, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

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

Artigo 42 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 43 - Constituem encargos do FUNDO:

I. A remuneração devida ao ADMINISTRADOR, nos termos do presente Regulamento e dos respectivos contratos de prestação de serviços;

II. As taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, as despesas ordinárias de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados, e as despesas extraordinárias de condomínio;

III. Os gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472;

IV. Os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

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

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

VII. Os 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. Os honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

IX. Os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X. Os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do

FUNDO e realização de Assembleia Geral;

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

XII. Os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472;

XIII. Os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e

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

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472 como encargos do FUNDO correrão por conta única e exclusiva do ADMINISTRADOR.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 44 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas semestralmente por auditor independente.

Parágrafo 1º - O exercício do FUNDO terá duração de 01 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Artigo 45 - Nos termos da Política de Investimento do FUNDO, os bens imóveis integrantes de seu patrimônio são destinados primordialmente à obtenção de renda, por meio da locação ou arrendamento dos referidos bens, por prazo superior a um período de 01 (um) ano.

Parágrafo 1º - As aplicações em imóveis para renda serão avaliadas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, devendo constar nas notas explicativas as informações relevantes sobre os referido bens, nos termos da Instrução CVM n.º 516.

Parágrafo 2º - Os custos dos bens do ativo imobilizado do FUNDO serão reconhecidos como ativo, se, e apenas se, (a) for provável que futuros benefícios econômicos associados aos bens serão aproveitados pelo FUNDO; e (b) o custo do bem puder ser mensurado de forma confiável.

Artigo 46 - A avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO deverá ser realizada anualmente, de

forma a assegurar que o valor contábil dos ativos não apresente divergência relevante em relação ao valor justo do bem.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo da avaliação ordinária dos ativos do patrimônio do FUNDO, nos termos do *caput* deste artigo, caso os ativos do FUNDO tenham sofrido mudanças significativas de seu valor, poderá ser determinada, pela Assembleia Geral de Cotistas a realização de avaliação extraordinária dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 2º - Quando da realização da avaliação de quaisquer bens do ativo imobilizado, a depreciação acumulada na data da avaliação deve ser: (a) atualizada proporcionalmente à variação no valor contábil bruto do ativo, para que esse valor, após a avaliação, seja igual ao valor reavaliado do ativo; ou (b) eliminada contra o valor contábil bruto do ativo, atualizando-se o valor líquido pelo valor reavaliado do ativo.

Parágrafo 3º - Todo e qualquer custo decorrente da avaliação, ordinária ou extraordinária, dos ativos do FUNDO, será suportado exclusivamente pelo FUNDO.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 47 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I. As sociedades controladoras ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e

acionistas;

II. As sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizam conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 48 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do FUNDO, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

2) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração de ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários de ativos imobiliários pertencentes ao FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos Financeiros.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de aquisição de ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO, enquanto não investidos em ativos imobiliários, serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

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

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

4) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

5) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários,

há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do FUNDO.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do FUNDO.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

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

8) **Risco de despesas extraordinárias**. O FUNDO, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. O FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o FUNDO está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo FUNDO na Reserva de Contingência.

9) **Risco das contingências ambientais**. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais

contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do FUNDO.

10) **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

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

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o FUNDO deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do FUNDO, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

12) **Riscos tributários.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21

de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO desde que: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) o cotista pessoa física titular de Cotas que possua menos de 10% (dez por cento das Cotas do FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do FUNDO. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, 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.

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

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

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

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

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do FUNDO, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do FUNDO podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica;(ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

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

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

17) **Riscos de crédito**. Os cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o FUNDO estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o FUNDO poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

18) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do FUNDO após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do FUNDO.

19) **Risco Imobiliário**. É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por e não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita

o ágio e/ou a apreciação histórica.

20) **Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos**: Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, o FUNDO consiga realizar a alienação outra locação convencional ou atípica ou arrendar os ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo FUNDO até então.

21) **Risco da administração dos imóveis por terceiros.** Considerando que o objetivo do FUNDO consiste, dentre outros, no investimento em cotas de SPE e/ou de fundos de investimento imobiliário destinados à exploração de Empreendimentos Imobiliários; e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência ou controle do FUNDO, tal fato pode representar um fator de limitação ao FUNDO para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

22) **Risco de Vacância.** Os imóveis que comporão, direta ou indiretamente, a carteira de investimentos do FUNDO, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

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

DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 49 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do FUNDO e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º - Os cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 3º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 4º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Parágrafo 5º - Na liquidação do FUNDO, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação do FUNDO deverá ser distribuído aos cotistas, na proporção de suas Cotas, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação do FUNDO, em moeda corrente nacional e/ou em ativos imobiliários, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do FUNDO.

Artigo 50 - 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.

Parágrafo Único - 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.

Artigo 51 - Após a partilha de que trata o parágrafo 3º do artigo 47 deste Regulamento, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - 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 parágrafo 1º do artigo 49 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 52 - O ADMINISTRADOR, 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.

Artigo 53 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o Artigo 48 deste Regulamento, acompanhada do parecer do auditor independente; e
III. O comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 54 - A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do artigo 23 deste Regulamento; e
II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Parágrafo Único - O presente Regulamento estabelece e garante a distribuição prevista no inciso I do artigo 52 acima, sendo obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir tal disposição.

Artigo 55 - De acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei n.º 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.

Parágrafo Único - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do artigo 53 acima; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR não manterá as cotas registradas para negociação no mercado secundário.

DO FORO

Artigo 56 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2015.

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ADMINISTRADOR

ANEXO I AO REGULAMENTO DO SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Para fins do disposto neste Anexo I, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, do qual este Anexo I é parte integrante e inseparável, se de outra forma não estiverem aqui definidos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, sob a indicação da Assembleia Geral de cotistas, na aquisição de (a) imóveis comerciais performados ou não performados (salas, andares e prédios) localizados no estado do Rio de Janeiro; e (b) por meio da titularidade de participações em sociedades ou fundos de investimento que invistam em ativos com as características descritas na alínea (a) acima ("Política de Investimento").

Os recursos do FUNDO serão majoritariamente investidos na aquisição (i) da totalidade das ações da REC SAPUCAI S.A., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.088.038/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, e (ii) de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII, fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e existente de acordo com as leis da Republica Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.332.266/0001-31.

(I) A Política de Investimento a ser adotada consistirá na aplicação de recursos do FUNDO em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir renda a partir da exploração comercial de bens imóveis ou de direitos a eles relacionados (compra e venda, locação, arrendamento etc.) de que trata o *caput* deste artigo.

(II) Os imóveis, bens e direitos que venham a ser dados em pagamento da obrigação de integralizar cotas do FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472, e enviado pelo ADMINISTRADOR ao CUSTODIANTE antes da integralização. O Laudo de Avaliação deverá ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento, caso os bens e direitos sejam utilizados na integralização de cotas do FUNDO.

(III) Competirá exclusivamente Assembleia Geral a indicação e a decisão sobre a aquisição,

alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do FUNDO, observado o quanto disposto neste Regulamento.

(IV) As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a critério do ADMINISTRADOR, em cotas de fundos de investimento de renda fixa, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez do FUNDO ("Ativos Financeiros").

(V) Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472.

(VI) O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

(VII) A aquisição de bens e direitos pelo FUNDO observará as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

(VIII) Não obstante os cuidados a serem empregados pelo FUNDO na implantação da Política de Investimento, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emissores das participações societárias e aos emitentes dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, não podendo o ADMINISTRADOR e/ou o Gestor em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento ("Ativos Imobiliários"):

(I) Bens imóveis, comerciais, performados ou não performados, tais como, lajes corporativas e conjuntos comerciais, prédios, localizados no Estado do Rio de Janeiro;

(II) Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I deste artigo;

(III) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que o ativo imobiliário dessa sociedade se enquandre nas características previstas no item (I) acima; e

(IV) cotas de fundos de investimento imobiliário.

A parcela do patrimônio líquido do FUNDO que não estiver alocada em Ativos Imobiliários poderá ser aplicada, a critério do ADMINISTRADOR, em Ativos Financeiros.

Derivativos. É vedada ao FUNDO a realização de operações com derivativos.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO

Os Ativos Financeiros componentes da carteira do FUNDO serão avaliados e contabilizados diariamente pelo CUSTODIANTE conforme os seguintes critérios:

(i) as acões e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável com cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado serão avaliadas pela última cotação de fechamento disponível no respectivo mercado de negociação;

(ii) as acões e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ("Ativos Ilíquidos") serão avaliadas anualmente por empresa independente especializada a ser contratada pelo Administrador;

(iii) as cotas de fundos de investimento terão o valor determinado pelo respectivo administrador, nos termos da regulamentação em vigor;

(iv) os títulos e/ou valores mobiliários de renda fixa sem cotação disponível no mercado serão contabilizados pelo custo de aquisição, ajustado pela curva do título, pelo prazo a decorrer até o seu vencimento; e

(iv) os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda fixa ou variável com cotação disponivel no mercado serão contabilizados pelo preço de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcação a mercado e com a política interna de contabilização de ativos do CUSTODIANTE.