

REGULAMENTO DO JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

Art. 1º - O JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL (“**Fundo**”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este regulamento (“**Regulamento**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução nº 472/2008, conforme alterada, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”).

Parágrafo Único - O prazo de duração do **Fundo** é de 5 (cinco anos) a contar da data do início das operações do **Fundo**, podendo ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.

PÚBLICO ALVO E PERFIL DO FUNDO

Art 2º - O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil e no exterior, mas principalmente a investidores institucionais com sede no Brasil, bem como a fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários.

Parágrafo único – Conforme classificação da Anbima este é um Fundo de Desenvolvimento Residencial para a Venda com Gestão Ativa.

OBJETO

Art. 3º - O **Fundo** tem por objeto o investimento em (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos do inciso II, artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, e (ii) ações de companhias fechadas ou quotas de sociedades limitadas cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, nos termos do inciso III, artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08 (“**Companhias Investidas**” e, isoladamente, “**Companhia Investida**” ou, ainda, SPE). Os emissores dos ativos descritos acima deverão ter como objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, preponderantemente na região nordeste do País, sendo que o **Fundo** deverá participar do processo decisório das

companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos (“**Comitê de Investimentos**”).

Parágrafo Único – Os investimentos do Fundo serão feitos, primordialmente, em ativos e projetos estruturados, investidos ou coinvestidos pela empresa JCF Engenharia e Consultoria, cujo nome de fantasia é Cyclus Engenharia e Consultoria (“**Empreendedor**”).

ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 4º - O Fundo é administrado por **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 (“**Administradora**”).

Art. 5º - A **Administradora** tem poderes para praticar em nome do **Fundo** todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do **Fundo**, em conformidade com a política de investimento do **Fundo**, representar o **Fundo** em juízo ou fora dele, bem como solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das quotas do **Fundo** e deliberar sobre a emissão de novas quotas, observados os limites e condições previstos neste Regulamento; enfim, praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do **Fundo**, diretamente ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **Fundo**, observadas (i) as limitações do Regulamento; (ii) as decisões das assembleias gerais de quotistas; e (iii) a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições a **Administradora** poderá contratar, as despesas do **Fundo**, nos termos do Art. 31, da Instrução CVM nº 472/08 os seguintes serviços:

- (i) distribuição de quotas; e
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **Administradora** e a **Gestora**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários para integrar a carteira do **Fundo**.

Parágrafo 2º - Os serviços a que se refere este Art. 5º podem ser prestados pela própria **Administradora** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 3º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **Fundo**, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da **Administradora**, constituindo patrimônio separado.

Parágrafo 4º - Os poderes constantes deste Art. 5º são outorgados à **Administradora** pelos quotistas do **Fundo**, outorga esta que se considerará explicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição de quotas que encaminhar à **Administradora**.

Parágrafo 6º - A **Administradora**, a **Gestora** da carteira do **Fundo**, a **Consultora de Investimentos Imobiliários** e o(s) representante(s) dos quotistas deverão 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **Fundo** e aos seus quotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 7º - Observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, a gestão da carteira do **Fundo** será realizada por **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, situada à Avenida Juscelino Kubitschek, 1.600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o número 11.916.849/0001-26 ("**Gestora**"), credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.

Parágrafo Único – São atribuições da **Gestora**, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) gestão do portfólio das aplicações de renda fixa eventualmente realizadas pelo **Fundo**, em virtude da existência de disponibilidades financeiras não investidas nos ativos objeto do **Fundo**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento.
- (ii) cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o **Fundo** e a **Gestora**;
- (iii) fornecer à **Administradora** as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **Fundo**;
- (iv) sempre que houver a necessidade de aprovação prévia pela **Administradora**

e/ou dos quotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta, bem como sua expressa recomendação à Administração e aos quotistas;

- (v) informar a **Administradora**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **Fundo** ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e
- (vi) transferir ao **Fundo** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Art. 8º – O **Fundo** contará com os serviços da **Consultora de Investimentos Imobiliários, PK CONSULTORIA, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34, com sede na Rua Bastos Pereira, nº 411 – parte – Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo, Cep: 04.507-011, que atuará em conjunto com a **Administradora** e a **Gestora**, prestando os seguintes serviços:

- (i) assessoria à **Administradora** e/ou à **Gestora** em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo **Fundo**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **Administradora**, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- (ii) planejamento e orientação à **Administradora** na negociação para a realização de novos investimentos pelo **Fundo**;
- (iii) recomendação de implementação de mecanismos de controle e acompanhamento dos investimentos realizados pelo **Fundo**, visando o controle de riscos e dos ativos do **Fundo**.
- (iv) negociação, em nome do **Fundo**, dos acordos de acionistas e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do **Fundo**, observando as diretrizes previamente aprovadas pelo **Comitê de Investimentos**, devendo sempre anuir nos contratos a serem firmados pela **Administradora**;
- (v) contratação de serviços especializados de consultoria para seus trabalhos,

quando julgar necessário, podendo firmar os respectivos contratos, observando os limites estabelecidos neste regulamento;

- (vi) participação das assembleias gerais e especiais de acionistas das Companhias Investidas, tanto das ordinárias quanto das extraordinárias, sempre visando ao cumprimento dos objetivos do **Fundo**, e atuação junto aos demais acionistas, de forma a que apoiem o **Fundo** na votação das matérias que serão deliberadas, dando conhecimento ao **Comitê de Investimentos**;
- (vii) proteção e promoção dos interesses do **Fundo** junto às Companhias Investidas;
- (viii) fornecimento aos Quotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento elaborados, que fundamentem as decisões tomadas pelo **Comitê de Investimentos**, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões, comunicando à **Administradora** solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto neste Regulamento;
- (ix) se houver, fornecimento aos Quotistas que assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento, comunicando à **Administradora** a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, e encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto neste Regulamento;
- (x) fornecimento à **Administradora**, no prazo por ela solicitado, as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **Fundo** mencionado neste Regulamento;
- (xi) comunicação à **Administradora**, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, as decisões do **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 1º - A contratação, substituição ou destituição da **Consultora de Investimentos Imobiliários** será realizada exclusivamente pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A remuneração da **Consultora de Investimentos Imobiliários** constitui encargo do **Fundo**, estando incluída na taxa de administração do **Fundo**.

Parágrafo 3º - Os pareceres técnicos preparados pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** ficarão à disposição dos quotistas, na sede da **Administradora**.

Parágrafo 4º - A Consultora de Investimentos Imobiliários indicará ao Fundo empresa especializada a ser contratada com a sua interveniência e anuência para a fiscalização das Companhias ou SPE investidas.

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 9º - O **Comitê de Investimentos** será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) membros. Os membros do **Comitê de Investimentos** serão indicados pela **Administradora** (1), este sem direito a voto, pela **Gestora** (1), pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** (1) e pela Assembleia de Quotistas (5). Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. O prazo de mandato dos membros do **Comitê de Investimentos** será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, e terá como funções básicas:

- (i) observar estritamente a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.
- (ii) Avaliar as atividades da Administradora, **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários**, na prestação de serviços para o Fundo.
- (iii) Apreciar as oportunidades de investimento para o Fundo, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos.
- (iv) Supervisionar a “performance” do Fundo através dos relatórios da Consultora de Investimentos Imobiliários acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira do Fundo.
- (v) Aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação de ativos nos quais o Fundo invista.
- (vi) Aprovar a ordem de prioridade dos investimentos a serem realizados pelo Fundo.

Parágrafo 1º - A execução das deliberações do **Comitê de Investimentos** será sempre de responsabilidade da **Administradora** ou, por delegação, da **Consultora de Investimentos Imobiliários**.

Parágrafo 2º - O **Comitê de Investimentos** reunir-se-á sempre que exigirem os interesses

sociais, por convocação de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência. Ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 3º - As reuniões do **Comitê de Investimentos** ocorrerão na sede da **Gestora**, da **Administradora** ou da **Consultora de Investimentos Imobiliários** ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

Parágrafo 4º - Será admitida a realização de reuniões do **Comitê de Investimentos** através de meios eletrônicos como áudio ou vídeo conferência, ficando a **Consultora de Investimentos Imobiliários** encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

Parágrafo 5º - As reuniões do **Comitê de Investimentos** poderão ocorrer somente com a presença de, pelo menos, 2/3 dos membros do **Comitê de Investimentos**. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do **Comitê de Investimentos** deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes.

Parágrafo 6º - Os votos divergentes dos membros do **Comitê de Investimentos** deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do **Comitê de Investimentos**, sendo admitido o envio destes através de correio eletrônico (e-mail), em conformidade com o previsto no parágrafo 4º acima.

Parágrafo 7º - O **Comitê de Investimentos** será instalado pela **Administradora** ou pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** em até 30 (trinta) dias do início de operações do **Fundo**.

Parágrafo 8º - O(s) representante(s) dos quotistas serão eleitos na primeira Assembleia Geral que ocorrer após o encerramento da captação de recursos pelo **Fundo** e terão direito a veto em relação a qualquer investimento do **Fundo** submetido ao **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 9º - Os membros do **Comitê de Investimentos** não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 10 – As deliberações do **Comitê de Investimentos** não eximem a **Consultora de Investimentos Imobiliários** e a **Gestora** do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 11º – Somente poderão ser eleitos membros para o **Comitê de Investimentos**,

independente de quem venha a indicá-los, aqueles que preencherem os seguintes requisitos:

- (a) possuir graduação superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (b) possuir, no mínimo, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber no Setor Alvo;
- (c) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (d) assinar termos de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos das alíneas “a” a “c” do presente Parágrafo;
- (e) assinar: (i) termos de confidencialidade e (ii) termo obrigando a declarar aos demais membros do Comitê de Investimentos sempre que estiver em situações de Conflito de Interesses, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 10º - Os recursos do **Fundo** serão aplicados pela **Administradora**, com base em recomendações da **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários** e de relatórios com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme Anexo I, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao quotista remuneração adequada para o investimento realizado, com base no recebimento de remuneração advinda dos investimentos diretos e dos títulos que compoão o patrimônio do **Fundo**, ou, ainda, da negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimento a ser adotada pela **Administradora**, pela **Gestora** e pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** consistirá na aplicação de recursos do **Fundo** na aquisição de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações ou quotas de Sociedades de Propósito Específico (“**SPE’s**”) para atuação no desenvolvimento de empreendimentos ou loteamentos residenciais, preferencialmente estruturadas, investidas ou coinvestidas pelo Empreendedor, e localizados na região nordeste do País.

Parágrafo 2º - Os “Imóveis” ou os projetos investidos pelas Companhias ou SPE’s deverão estar localizados em áreas urbanas que tenham população compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido, não havendo um percentual máximo de recursos do **Fundo** que será alocado em um único Imóvel ou em uma única Companhia ou SPE ou empreendimento, observadas as condições abaixo descritas:

- (i) A aquisição de (i.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, ou (i.2) ações ou quotas emitidas pelas SPE’s estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados diretamente pela **Administradora**, pela **Gestora** e pela **Consultora de Investimentos Imobiliários**, quais sejam:
 - (a) avaliação das características do empreendimento, dos imóveis e da região na qual está situado;
 - (b) avaliação dos agentes envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);
 - (c) análise do histórico de resultados do empreendedor (incorporador), se for o caso;
 - (d) análise das variáveis que influenciam nos resultados, especialmente condições de venda, recebíveis imobiliários e custos de obras; e
 - (e) análise da viabilidade econômica e financeira do empreendimento.
- (ii) Os empreendimentos, as Companhias ou as SPE’s deverão apresentar garantias ou ativos em volume superior ao volume de títulos, ações ou quotas a serem adquiridas pelo **Fundo**;
- (iii) Os empreendimentos imobiliários deverão apresentar situação regular, conforme o seu estágio de desenvolvimento, apresentando a documentação correspondente, conforme requisitos definidos pela **Consultora de Investimentos Imobiliários** e aprovados pelo **Comitê de Investimentos**, quando da aquisição pelo **Fundo** dos ativos.

Parágrafo 3º - As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos quotistas, por meio de assembleia, estão enumeradas no Art. 25 do Regulamento, ficando as demais a cargo exclusivo da **Administradora**, independentemente de prévia autorização.

Parágrafo 4º - A **Administradora** poderá praticar, diretamente ou representada, por meio de

instrumento de mandato com poderes específicos, pela **Gestora**, com a interveniência anuência da **Consultora de Investimentos Imobiliários**, entre outros, os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **Fundo**: negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os contratos e acordos celebrados com os responsáveis pelas Companhias ou SPE's das quais o **Fundo** tenha adquirido ações, quotas ou debêntures, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como aos "Critérios de Aquisição de Ativos", constantes no Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo 5º - O **Fundo** não poderá contratar operações com derivativos.

Parágrafo 6º - A **Administradora** disponibilizará aos quotistas do **Fundo**, em sua sede, uma cópia do laudo de avaliação para cada Imóvel ou empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Companhias ou SPE's investidas pelo **Fundo**, os quais deverão ser providenciados pela Consultora de Investimentos Imobiliários e elaborados por uma empresa especializada e independente.

Parágrafo 7º - A parcela do patrimônio do **Fundo** que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este Artigo, deverá ser aplicada, pela **Gestora**, em quotas de **Fundos** de investimento ou títulos de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **Fundo**, a critério da **Administradora** e/ou da **Gestora**.

Parágrafo 8º - O Objeto do **Fundo** e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Parágrafo 9º - Os bens e direitos integrantes da carteira do **Fundo**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da **Administradora**, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da **Administradora** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **Administradora**.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 11 - O exercício do **Fundo** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **Fundo** será no dia 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **Fundo** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **Fundo** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **Fundo**.

Parágrafo 4º - O **Fundo** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **Administradora**.

Parágrafo 5º - Considerar-se á “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados de âmbito nacional, no Distrito Federal, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e dias em que, por qualquer motivo não houver expediente na BM&FBOVESPA.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 12 - O Patrimônio do **Fundo**, visando atender ao Objeto descrito no Artigo 3º, observada a Política de Investimento, descrita no Artigo 10º, e os Critérios de Elegibilidade constantes do Anexo I deste Regulamento, poderá ser composto dos seguintes ativos:

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (ii) ações ou quotas emitidas por Sociedades de Propósito Específico para atuação no desenvolvimento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários; e
- (iii) outros ativos elegíveis, de acordo com as disposições do Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, enquanto não investidos nos Ativos Alvo.

Parágrafo Único – As importâncias recebidas na integralização de quotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber

depósitos, em nome do **Fundo** e aplicadas em quotas de **Fundos** de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **Fundo**.

QUOTAS

Art. 13 - As quotas do **Fundo** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das quotas do **Fundo** serão prestados pela **Administradora**, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

Parágrafo 2º - A cada quota corresponde um voto nas assembleias gerais do **Fundo**.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668 e no Art. 9º da Instrução 472/08 da CVM, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Parágrafo 4º - A **Administradora** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de quotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação de Assembleia Geral.

Art. 14 - A propriedade das quotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do quotista em conta de depósito das quotas.

Art. 15 - O titular de quotas do **Fundo**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo **Fundo**; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis ou empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Companhias ou SPE's investidas pelo **Fundo**, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

EMIÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO

Art. 16 - O **Fundo** emitirá até 1.000.000 (Um milhão) de quotas. Os valores de cada oferta

serão estipulados pela **Administradora**, nos termos do Regulamento.

Parágrafo 1º - Poderá ser admitida colocação parcial das quotas de cada oferta, desde que seja haja subscrição de um valor mínimo, o qual deverá estar previsto no ato que aprovar a emissão.

Parágrafo 2º - As ofertas de quotas do **Fundo** serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução nº 472/08 da **CVM**. Os valores mobiliários serão negociados em mercado de balcão organizado, podendo ser registrados na bolsa de valores, nos termos da regulamentação vigente, depois da sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do **Fundo**.

Parágrafo 3º - Uma vez subscritas as quotas da 1ª (primeira) oferta e constituído o **Fundo**, a **Administradora** poderá efetuar tantas ofertas quantas forem necessárias até o limite estabelecido no *caput* deste Art. 16, mediante simples deliberação, sem a necessidade de alteração do Regulamento e respeitado o exercício do direito de preferência dos quotistas na proporção da quantidade de quotas que possuírem na data do início da distribuição de novas quotas. Para tanto, a **Administradora** informará, por meio de correspondência nos termos do Regulamento, os quotistas do **Fundo** sobre a oferta de novas quotas, para que estes, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento de tal correspondência, possam comunicar à **Administradora** por carta registrada com aviso de recebimento e/ou por correio eletrônico sobre o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos quotistas do **Fundo** por carta registrada com aviso de recebimento no prazo estabelecido será considerada renúncia ao direito de preferência.

Parágrafo 4º - As quotas de cada emissão serão subscritas e integralizadas à vista (com exceção do previsto no § 14º deste Artigo) ou conforme chamadas feitas pela **Administradora**, em moeda corrente nacional, na forma do Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima, exclusivamente para fins de subscrição de quotas realizadas no mercado primário, correspondente a 10.000 (dez mil) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

Parágrafo 5º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão nos termos da Instrução CVM nº 400/03 é de até 6 (seis) meses, a contar da data de início da oferta, sendo certo que a **Administradora** poderá estabelecer prazo inferior para a subscrição.

Parágrafo 6º – Caso as quotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição, a **Administradora** poderá cancelar o saldo de quotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição estipulado acima.

Parágrafo 7º - Os quotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo Indexador, *pro rata temporis*, e de uma multa diária de 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do **Fundo**.

Parágrafo 8º - Observado o disposto no parágrafo anterior, não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 9º - Nos termos dos §2º e §3º do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08, a não subscrição da quantidade mínima de quotas na primeira distribuição de quotas do **Fundo** implicará, imediatamente, na liquidação do **Fundo** e no rateio entre os subscritores dos recursos financeiros captados pelo **Fundo**, nas proporções das quotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **Fundo**, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, dentro de 5 dias úteis.

Parágrafo 10º – As próximas ofertas de quotas do **Fundo** poderão ser realizadas para investidores em geral, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou, ainda, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, admitindo-se a subscrição parcial e o eventual cancelamento do saldo não colocado, desde que a **Administradora** estipule o valor mínimo a ser subscrito de forma a não comprometer os projetos investidos pelas Companhias ou SPE's e demais investimentos do **Fundo**.

Parágrafo 11º - Após a obtenção de autorização de constituição e funcionamento do **Fundo** junto à CVM, e desde que subscritas e integralizadas e tendo início o funcionamento do **Fundo**, as quotas poderão ser negociadas em mercado secundário via bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”).

Parágrafo 12º – Independentemente do disposto no parágrafo 11º anterior, o registro do **Fundo** para negociação secundária de quotas na Bolsa de Valores será feito pela **Administradora** na data em que se encerrarem as subscrições das quotas da primeira oferta.

Parágrafo 13º - Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as quotas do **Fundo** poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa, sendo certo que as quotas do **Fundo** não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM.

Parágrafo 14º – A integralização das quotas da primeira oferta se dará conforme chamada de capital pela **Administradora**, visando o investimento no primeiro ativo a ser investido pelo **Fundo**.

Parágrafo 15º - A chamada de capital realizada pela **Administradora** ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os quotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no **Fundo**, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e Prospecto.

Art. 17 - A oferta de quotas do **Fundo** se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das quotas.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e compromisso de investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização e serão autenticado pela **Administradora**.

Parágrafo 2º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do mês de integralização das respectivas quotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **Fundo**, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Art. 19 do Regulamento.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do **Fundo**.

Parágrafo 5º - O registro das ofertas públicas de distribuição de quotas seguirá o procedimento previsto na Instrução 400/03 da **CVM**, ou ainda, na Instrução 476/09 da **CVM**, conforme aplicável.

Parágrafo 6º - Quando de seu ingresso no **Fundo** no mercado primário, cada quotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela **Administradora**, anexo ao boletim de subscrição de quotas, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela **Administradora** ou pela **Gestora**, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada quotista informar à **Administradora** a alteração

de seus dados cadastrais.

Art. 18 - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de quotas do **Fundo** por um único quotista, salvo o disposto no parágrafo único deste Art. 18.

Parágrafo Único - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, bem como do Art. 15, inciso XIX da Instrução 472/08 da **CVM**, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo **Fundo** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **Fundo**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 19 - A distribuição pública de quotas da primeira emissão do **Fundo** será realizada e liderada pela **Administradora**, na qualidade de instituição integrante de distribuição de valores mobiliários, ou por instituição devidamente habilitada para tanto.

Parágrafo Único - Por proposta da **Administradora**, com aprovação da Assembleia Geral, poderá o **Fundo**, encerrado o processo de emissão previsto no *caput* do Art. 16, realizar novas emissões de quotas, mediante alteração do Regulamento, com o propósito de participar de novos empreendimentos imobiliários de acordo com a sua política de investimento.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a alínea “(i)” do Art. 25 do Regulamento, sem prejuízo das disposições abaixo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do **Fundo**, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do **Fundo**, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

- (i) as despesas operacionais incorridas pelo **Fundo** ou antecipadas para serem incorridas pelo **Fundo** durante tal período;
- (ii) quaisquer reservas constituídas; e
- (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **Fundo**, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e do Regulamento.

Parágrafo 2º - O **Fundo** deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **Fundo**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço previsto no parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de quotas do **Fundo** que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do **Fundo**.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **Administradora**:

- (i) providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados imóveis porventura pertencentes ao **Fundo**, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo** que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo da **Administradora** ;
 - (b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da **Administradora**;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da **Administradora** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **Administradora**;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **Administradora**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

- (ii) 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**, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à **Gestora**;
- (iii) prover o **Fundo** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a **Administradora** deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:
 - (a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
 - (c) escrituração de quotas;
 - (d) custódia de ativos financeiros;
 - (e) auditoria independente; e
 - (f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **Fundo**, sem prejuízo dos poderes delegados à **Gestora** no presente Regulamento.
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
 - (b) os livros de presença e atas das assembleias gerais;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis, empreendimentos imobiliários, às operações e patrimônio do **Fundo**;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **Fundo**; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) de quotistas, da **Consultora de Investimentos Imobiliários** e outros profissionais ou empresas contratados na forma dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **Fundo**;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **Fundo**;
- (vii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo

pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iv)” acima até o término do procedimento;

- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **Fundo**;
- (x) observar as disposições constantes no Regulamento e no prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xi) elaborar prospecto em conformidade com o disposto no Anexo II da Instrução 400 da CVM.
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **Fundo**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xiii) disponibilizar e manter à disposição dos quotistas, em sua sede, no endereço mencionado no Art. 5º deste Regulamento, ou em seu endereço eletrônico www.planner.com.br:
 - (a) informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:
 - (a.1) valor do patrimônio do **Fundo**, valor patrimonial das quotas e a rentabilidade do período; e
 - (a.2) valor dos investimentos do **Fundo**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
 - (b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras, se houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;
 - (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra a administração do **Fundo**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
 - (d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (d.1) o balancete semestral; e
 - (d.2) o relatório da Administradora, observado o disposto no inciso “(xiv)” abaixo.
 - (e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- (e.1) as demonstrações financeiras;
- (e.2) o relatório da Administradora, observado o disposto na alínea “(xiv)” abaixo; e
- (e.3) o parecer do auditor independente.
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral;

(xiv) fazer constar nos relatórios da **Administradora**, 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, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (c.1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **Fundo**, relativas ao semestre findo;
 - (c.2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (c.3) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **Fundo**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.
- (d) relação das obrigações contraídas no período;
- (e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- (g) a relação dos encargos debitados ao **Fundo** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

(xv) enviar a cada quotista via correspondência:

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito a que se refere o parágrafo 1º do Art. 13º deste Regulamento, acompanhado do valor do patrimônio do **Fundo** no início e no fim do período, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como

- de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeito de declaração de imposto de renda.
- (xvi) remeter, na data de sua divulgação, à CVM , por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da BM&FBOVESPA, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **Fundo** referidos nos incisos “(xiii)” e “(xv)” deste Art. 21; e
- (xvii) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- (xix) preparar e fornecer anualmente aos Quotistas, até a data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas em que se deliberará sobre as demonstrações contábeis anuais do **Fundo**, relatório contendo o detalhamento das despesas pagas pelo **Fundo** com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais e contábeis e de consultoria especializada previstas neste Regulamento, que será objeto de deliberação pela referida Assembleia Geral de Quotistas;
- (xx) nas operações relacionadas à transformação, incorporação, fusão e cisão, caberá à **Administradora**:
- (a) demonstrar a compatibilidade do **Fundo** que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;
 - (b) indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos **Fundos** envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada **Fundo**;
 - (c) descrever os critérios utilizados para atribuição de quotas aos participantes dos **Fundos** que resultarem das operações; e
 - (d) identificar as alterações, no prospecto e no regulamento do **Fundo**, que resultarem da operação.
- (xxi) manutenção por 5 (cinco) anos após o encerramento do **Fundo**, às suas

expensas, atualizadas e em perfeita ordem, as atas do **Comitê de Investimentos**.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto nos incisos “(xiii)” e “(v)” deste Art. 21, as atas, avisos e demais informações, divulgações ou comunicações, bem como atos e fatos relevantes relativos ao **Fundo**, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, normativo expedido pela CVM ou do Regulamento, deverão ser feitas pela **Administradora** por meio de publicação na página da **Administradora** na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos quotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas “(d)” e “(e)” do inciso “(iii)” acima, serão considerados despesas do **Fundo**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas “(a)”, “(b)”, “(c)” e “(f)” do inciso “(iii)” acima deverão estar inclusos no valor da taxa de administração.

Parágrafo 3º - Excepcionando-se a hipótese do Art. 16, §14º deste Regulamento, em qualquer momento que seja percebido que o caixa do **Fundo** encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses (“Caixa Mínimo”) dos seus respectivos pagamentos de despesas e encargos correntes, conforme especificados no Art. 32 deste Regulamento, a **Administradora** poderá realizar uma nova chamada de capital, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo.

Parágrafo 4º - As informações e documentos descritos no parágrafo 1º deste Art. 21 poderão, ainda, ser remetidos aos quotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos.

Art. 22 - É vedado à **Administradora**, à **Gestora** e à **Consultora de Investimentos Imobiliários** praticarem os seguintes atos em nome do **Fundo**:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **Fundo**;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **Fundo**;

- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **Fundo**;
- (vii) vender à prestação as quotas do **Fundo**, admitida a divisão da emissão em séries;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no Art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **Fundo** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **Fundo** e a **Administradora**, entre o **Fundo** e a **Gestora**, entre o **Fundo** e os quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **Fundo**, entre o **Fundo** e o representante de quotistas, ou entre o **Fundo** e o incorporador ou o Empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo único - O **Fundo** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Art. 23 - Observado o Parágrafo 1º deste Art. 23, pela prestação dos serviços de administração o **Fundo** pagará um percentual sobre o seu Patrimônio Líquido (“**PL**”),

correspondente a 2,5% a.a. para o PL de até R\$ 50 milhões; 2,20% a.a. para a parcela do PL que exceder a R\$ 50 milhões até R\$ 100 milhões e 2,00% a.a. para o valor do PL que exceder a R\$ 100 milhões até R\$ 150 milhões e 1,8% a.a. sobre o valor do PL que exceder a R\$ 150 milhões.

Parágrafo 1º - Será observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo 2º - A taxa de administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito nas alíneas I e II deste artigo 23, e será paga diretamente pelo **Fundo** à **Administradora** e demais prestadores de serviços para o **Fundo**, conforme o parágrafo 4º abaixo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo 3º - A **Administradora**, conforme o caso terá o direito de receber a taxa de administração descrita neste Art. 23 durante todo o período em que exercer suas funções no **Fundo**, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no **Fundo**.

Parágrafo 4º - A taxa de administração será dividida entre a **Administradora**, o **Custodiante**, a **Gestora** e a **Consultora de Investimentos Imobiliários** nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do **Fundo**.

Parágrafo 5º - Não será cobrada taxa de performance.

SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 24 - A **Administradora** e a **Gestora** serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de descredenciamento pela CVM, e de liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A **Administradora** e a **Gestora** poderão renunciar à administração do **Fundo** e à gestão da carteira do **Fundo**, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da **Administradora**, esta deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do **Fundo**, a qual deverá ser efetuada pela própria **Administradora**, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da **Gestora**, a **Administradora** deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do **Fundo**.

Parágrafo 4º - É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral nos termos dos Parágrafos 2º e 3º deste Artigo, caso a **Administradora** não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia ou descredenciamento.

Parágrafo 5º - Caso (i) a Assembleia Geral de que tratam os Parágrafos 2º, 3º e 4º deste Artigo não nomeie instituição habilitada para substituir a **Administradora** ou a **Gestora**, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do **Fundo** ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir a **Administradora** ou a **Gestora** não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral, a **Administradora** procederá à liquidação do **Fundo**, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º - Nas hipóteses previstas nos Parágrafos 2º e 3º deste Artigo, a **Administradora** e a **Gestora** continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do **Fundo**, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do **Fundo**, devendo a **Administradora**, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5º acima, 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 sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos como a propriedade de quotas de SPEs.

Parágrafo 7º - A Assembleia Geral que destituir a **Administradora** e/ou a **Gestora** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **Fundo**.

Parágrafo 8º - Caso a nova instituição **Administradora** ou **Gestora**, nomeada na Assembleia Geral de que tratam os Parágrafos 2º, 3º, 4º, 5º e 7º deste Artigo não substitua a **Administradora** ou a **Gestora**, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral, a **Administradora** procederá à liquidação automática do **Fundo** em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova **Administradora** ou **Gestora** assumam, conforme o caso, a administração ou gestão do **Fundo**.

Parágrafo 9º - No caso de liquidação extrajudicial da **Administradora** será observado o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08 e na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 10º - No caso de liquidação extrajudicial da **Administradora**, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução 472/08 da **CVM**, 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**. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **Fundo**, até ser procedida à averbação referida no parágrafo 6º acima.

Parágrafo 11º - No caso de fazerem parte do patrimônio do **Fundo** bens, imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no artigo 37, § 1º, inciso II, e §§ 4º e 5º da Instrução CVM nº 472/08.

ASSEMBLEIA GERAL

Art. 25 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela **Administradora**;
- (ii) alteração do Regulamento do **Fundo**,
- (iii) destituição ou substituição da **Administradora**, da **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários** e a escolha de seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do **Fundo**;
- (v) dissolução e liquidação do **Fundo**;
- (vi) alteração do mercado em que as quotas emitidas pelo **Fundo** são admitidas à negociação;
- (vii) laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do **Fundo** caso haja a permissão neste Regulamento e da Assembleia para integralização de quotas com ativos;
- (viii) eleição e destituição do(s) representante(s) dos quotistas e aprovação do valor

máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(ix) alteração do prazo de duração do **Fundo**;

(x) atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **Fundo** e a **Administradora**, a **Gestora**, a **Consultora de Investimentos Imobiliários**, aos quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **Fundo**, o representante de quotistas ou o Empreendedor nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472/08, incluindo a aquisição de imóvel de parte relacionada do **Fundo** e da **Administradora**;

(xi) amortização das quotas do **Fundo** para redução de seu patrimônio; e

(xii) alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A assembleia geral ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso “(i)” deste Art. 25 deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará na data 30 de junho de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida assembleia geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer quotistas.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **Fundo**.

Parágrafo 3º - O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimentos Imobiliários ou do Custodiante, tais como alteração na razão social e endereço, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via postal, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.

Parágrafo 4º - A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso “(x)” deste Art. 25 deverá observar, cumulativamente, aos seguintes critérios: (i) o custo de aquisição do

imóvel deve ser equivalente ao valor de mercado e condizente com os termos do laudo de avaliação elaborado para tal fim, sendo vedada a aquisição por valor superior àquele indicado no referido laudo; e (ii) aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança da taxa de administração, de que trata o inciso II do § 1º do Art. 36 da Instrução CVM nº 472/08, seja aplicado mesmo quando o **Fundo** integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.

Art. 26 - Compete à **Administradora** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** ou pelo(s) representante(s) dos quotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada quotista e divulgada na página da **Administradora** na rede mundial de computadores, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o(s) quotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** ou o(s) representante(s) dos quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **Administradora** do **Fundo**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 4º - A **Administradora** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informando do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da BM&FBOVESPA.

Parágrafo 5º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 4º deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no Art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, sendo que as informações referidas no Art. 39, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação desta Assembleia.

Parágrafo 6º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante(s) de quotistas, as informações de que trata o parágrafo 4º deste Artigo incluem a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos do Art. 26 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 7º - Caso os quotistas ou o(s) representante(s) de quotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, a **Administradora** também deverá divulgar, pelos meios descritos no parágrafo 4º deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo no parágrafo 8º deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 8º - O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os mencionados no parágrafo 6º deste Artigo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 9º - Será admitida a participação nas Assembleias Gerais mediante o envio de correspondência, incluindo e-mail, carta e fax, desde que recebida antes do seu início, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios de representação, com antecedência de 1 (um) dia útil da realização da assembleia. O quotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida assembleia.

Parágrafo 10º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM nº 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM 555.

Parágrafo 11º - O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada quotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da assembleia.

Art. 27 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, ou correio eletrônico (*e-mail*), sem necessidade de reunião dos quotistas, a ser dirigido pela **Administradora** a cada quotista para resposta no prazo a ser divulgado pela **Administradora**, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os quotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido pela **Administradora** no respectivo processo de consulta, estarão de acordo com a proposta ou sugestão da **Administradora**, observado o que dispõe o parágrafo 4º do Artigo 29, a seguir.

Art. 28 - O pedido de procuração, encaminhado pela **Administradora** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar à **Administradora** o envio de pedido de procuração aos demais quotistas do **Fundo**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “(i)” deste Art. 28.

Parágrafo 2º - A **Administradora**, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior, deverá mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Na hipótese do quotista utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste Art. 28, a **Administradora** do **Fundo** pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado a **Administradora** do **Fundo**:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido previsto no parágrafo 1º deste Art. 28;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de quotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer

formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previsto no parágrafo 3º deste Art. 28.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **Administradora do Fundo**, em nome de quotistas, nos termos do parágrafo 2º deste Art. 28, serão arcados pela **Fundo**.

Art. 29 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da assembleia geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O quotista deve exercer o direito de voto no interesse do **Fundo**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas assembleias gerais:

- (i) a **Administradora**, a **Gestora** ou a **Consultora de Investimentos Imobiliários** do **Fundo**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **Administradora**, da **Gestora** ou da **Consultora de Investimentos Imobiliários**;
- (iii) empresas ligadas à **Administradora**, à **Gestora** ou à **Consultora de Investimentos Imobiliários**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **Fundo**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do **Fundo**; e
- (vi) o quotista cujo interesse seja conflitante com o **Fundo**.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (a) os únicos quotistas do **Fundo** forem as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(vi)” acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, 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; ou (c) todos os subscritores de quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 4º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “(ii)”, “(iii)”, “(iv)”, “(v)”, “(vii)”, “(x)” e “(xii)”, do Art. 25 do Regulamento, dependem da

aprovação por maioria de votas dos quotistas presentes e que representem:

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

Parágrafo 5º - As demais matérias pertinentes ao **Fundo** dependerão de aprovação dos quotistas que representem a maioria de quotas dos presentes na Assembleia Geral, cabendo a cada quota 1 (um) voto.

Parágrafo 6º - Os percentuais de que trata o parágrafo 4º deste Artigo deverão ser determinados com base no número de quotistas do **Fundo** indicados no registro de quotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à **Administradora** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Art. 30 - No caso de dissolução ou liquidação, o Patrimônio do **Fundo** será partilhado aos quotistas, após alienação dos ativos investidos, na proporção de suas quotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do **Fundo**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **Fundo**, o auditor independente deverá emitir relatório 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 2º - As notas explicativas às demonstrações financeiras do **Fundo** deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **Administradora** deverá promover o cancelamento do registro do **Fundo**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pela **Administradora** em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do **Fundo**, quando for o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **Fundo** obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 555/14, conforme aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese de a **Administradora** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **Fundo**, tais ativos serão dados em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Quotas detidas por cada titular sobre o valor total das Quotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a **Administradora** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o **Fundo** perante as autoridades competentes.

Parágrafo 6º - No caso de constituição do condomínio referido acima, a **Administradora** deverá notificar os Quotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **Administradora** perante os Quotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Quotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de **Fundos** de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º - Caso os titulares das Quotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Quotas que detenha o maior número de Quotas em circulação, exceto Quotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Quotas.

Parágrafo 8º - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Quotistas que conte com a presença da totalidade dos Quotistas.

Parágrafo 9º - A **Administradora**, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **Fundo** pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 6º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará à **Administradora** e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos aos Quotistas. Expirado este prazo, a **Administradora** poderá promover a consignação de

tais ativos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 10º - Após a partilha de que trata o Art. 30, caput, os Quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do **Fundo**, eximindo a **Administradora** e quaisquer outros prestadores de serviço do **Fundo** de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da **Administradora**.

Parágrafo 11º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do **Fundo**, renúncia ou substituição da **Administradora**, os Quotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o **Fundo** seja parte, de forma a excluir a **Administradora** do respectivo processo.

Parágrafo 12º - 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 Art. 30 caput acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a **Administradora** de figurar como partes dos processos.

REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 31 - A Assembleia Geral do **Fundo** poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **Fundo** e/ou participar do **Comitê de Investimentos**, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- (i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica quotista do **Fundo**;
- (ii) não exercer cargo ou função na **Administradora**, na **Gestora**, na **Consultora de Investimentos Imobiliários**, no controlador da **Administradora**, da **Gestora** ou da **Consultora**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido por SPE que constitua investimento do **Fundo**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser **Administradora**, **Gestora** ou **Consultora de Investimentos Imobiliários** em outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesse com o **Fundo**; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1º - A eleição do(s) representante(s) de quotistas pode ser aprovada pela maioria dos quotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de quotas emitidas, quando o **Fundo** tiver mais de 100 (cem) quotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de quotas emitidas, quando o **Fundo** tiver até 100 (cem) quotistas.

Parágrafo 2º - Compete ao representante de quotistas já eleito informar à **Administradora** e aos quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 3º - O prazo de mandato do(s) representante(s) dos quotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 4º - A função de representante de quotistas é indelegável.

Parágrafo 5º - Compete ao(s) representante(s) de quotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da **Administradora** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **Administradora**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas quotas – exceto se aprovada nos termos do parágrafo 3º do Art. 16 deste Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **Fundo**;

(iii) denunciar a **Administradora** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **Fundo**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **Fundo**;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **Fundo**;

- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de quotas de emissão do **Fundo** detida por cada um do(s) representante(s) de quotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **Fundo** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **Fundo**.

Parágrafo 6º - A **Administradora** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) representante(s) dos quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “(d)”, do inciso “(vi)”, do parágrafo 5º deste Artigo.

Parágrafo 7º - O(s) representante(s) de quotistas podem solicitar à **Administradora** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 8º - Os pareceres e opiniões do(s) representante(s) de quotistas deverão ser encaminhados à **Administradora** do **Fundo** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “(d)”, do inciso “(vi)”, do parágrafo 5º deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **Administradora** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 9º - O(s) representante(s) de quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos quotistas.

Parágrafo 10º - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) representante(s) de quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 11º - O(s) representante(s) de quotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **Fundo**.

DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 32 - Constituem encargos do **Fundo** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **Administradora**:

- (i) remuneração da **Administradora**, da **Gestora** e da **Consultora de Investimentos Imobiliários**;
- (ii) remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- (iii) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **Fundo**;
- (iv) as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (v) as despesas com correspondências de interesse do **Fundo**, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- (vi) gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para a negociação em bolsa de valores;
- (vii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **Fundo**;
- (viii) as comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do **Fundo**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de empreendimentos imobiliários, caso componham seu patrimônio;
- (xix) as despesas com a publicidade legal referentes às atividades do **Fundo**;
- (x) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **Fundo**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **Fundo**;
- (xi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **Fundo**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **Administradora** no exercício de suas funções;

(vii) as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **Fundo** e à realização da Assembleia Geral;

(viii) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **Fundo**;

(xiv) despesas com laudo de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo** devidamente aprovado pela assembleia de quotistas, e que esteja de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes, caso venha ser política do **Fundo** a aquisição de imóveis;

(xv) taxas de ingresso e saída dos **Fundos** de que o **Fundo** seja quotista, se for o caso;

(xvi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**;

(xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 27 deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Correrão por conta da **Administradora** quaisquer despesas não previstas neste Art. 30, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a sua sucessora, da propriedade fiduciária de empreendimentos imobiliários ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do **Fundo**, caso venha ela a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 2º - A **Administradora** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **Fundo** aos prestadores de serviços contratados.

CUSTÓDIA

Art. 33 - O serviço de custódia será prestado pela **Administradora** ou por instituição especializada contratada especialmente para esse fim.

Parágrafo 1º - É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **Fundo**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 2º - O contrato de custódia deve conter cláusula que:

- (i) estipule que somente ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **Fundo**; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

FATORES DE RISCO

Art. 34 - Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do **Fundo**, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o **Fundo** e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

Riscos Relacionados à Oferta

i. *Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta*

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à Oferta até o final do prazo de subscrição da Oferta, a Oferta será cancelada e a **Administradora** irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **Fundo** na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas pelo **Fundo** no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em se tratando de primeira distribuição de quotas, deverá o **Fundo** ser liquidado, nos termos do § 2º do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08.

ii. *Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos*

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas referente à Oferta, fazendo com que o **Fundo** tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos Relacionados ao Fundo

Riscos Relacionados aos Valores Mobiliários do Fundo

iii. *Risco do Fundo ser Genérico*

O **Fundo** é um **Fundo** de investimento imobiliário genérico, sem identificação dos ativos para os seus investimentos, podendo, portanto, não encontrar imóveis ou companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a **Administradora**, conforme instrução da **Consultora de Investimentos Imobiliários**, sem prévia anuência dos Quotistas, investir em outros ativos para o patrimônio do **Fundo**.

iv. Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de quotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas deverá estar consciente de que o investimento no **Fundo** consiste em investimento de longo prazo.

v. Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único Quotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta ou mesmo a totalidade das quotas, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do **Fundo** e/ou dos Quotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033, somente 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 Quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **Fundo**, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido **Fundo** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

vi. Risco Relativo à Rentabilidade do Empreendimento

O investimento em quotas de **Fundo** de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao quotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo **Fundo**.

vii. Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do **Fundo**, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo **Fundo**, situação na qual não será devida nenhuma multa ou penalidade pelo **Fundo**, pela **Administradora**, ou demais prestadores de serviços, a qualquer título, em decorrência desse fato.

viii. Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do **Fundo** não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Quotista. Os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no **Fundo**.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

ix. Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo. Os direitos dos Quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

x. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O **Fundo** destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de áreas e terrenos, além de títulos emitidos por Companhias ou SPE's que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de ofertas, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de quotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o **Fundo** possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o **Fundo** irá adquirir imóveis ou títulos de um número

limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do **Fundo**, estando o **Fundo** exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

xi. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

Tendo em vista que o **Fundo** tem por objeto, principalmente, a aquisição de terrenos para permuta e títulos emitidos por Companhias ou SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o **Fundo** poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela **Administradora**, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

xii. Risco de Crédito

Os Quotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo **Fundo** dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nos empreendimentos imobiliários, a título de juros, amortização e participação nos resultados.

Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o **Fundo** estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

xiii. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizável, parcial ou integralmente, a **Administradora** poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do **Fundo**.

xiv. Risco de Mercado

Os bens e direitos que compõem a carteira do **Fundo** podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

xv. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a **Administradora** do **Fundo** não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **Fundo** e, conseqüentemente, a capacidade da Companhia ou SPE assegurar a remuneração futura dos Investidores do **Fundo**.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia ou SPE em realizar a distribuição dos resultados ao **Fundo** e este aos seus Quotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

xvi. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários investidos pelo **Fundo** poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Companhia ou SPE em pagar o **Fundo** e este os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

xvii. Risco Tributário

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

Embora as regras tributárias dos **Fundos** estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma

tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

xviii. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O **Fundo** está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, poderão impactar os negócios do **Fundo**. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de **Fundos** de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do **Fundo**.

xix. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. Nos últimos anos a inflação tem superado sistematicamente a meta anual, escapando do controle do governo sem diversos momentos. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em quotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

xx. Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das quotas, assim como redução da rentabilidade do **Fundo**.

xxi. Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as quotas do **Fundo** em questão.

xxii. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Quotistas

A legislação aplicável ao **Fundo**, aos quotistas e aos investimentos efetuados pelo **Fundo**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de **Fundos** de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das quotas do **Fundo**, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das quotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **Fundo**.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Art. 35 - Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao **Fundo** pode ser resumido da seguinte forma:

(i) **Tributação do Fundo.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do **Fundo** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo **Fundo** em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no Art. 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

O imposto pago pela carteira do **Fundo** poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo **Fundo**, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. De acordo com a Lei nº 12.024, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do quotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso “(iii)”, do Art. 3º, da Lei nº 11.033. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do quotista no **Fundo** de investimento imobiliário, para fins da compensação prevista no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do **Fundo**, conforme previsto no item (i) do parágrafo seguinte, o que ocorrer primeiro.

A Lei nº 9.779 estabelece que os **Fundos** de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95%

(noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o **Fundo** estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) **Tributação dos Investidores.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo **Fundo** aos quotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das quotas, em caso de liquidação do **Fundo**.

Cumprе ressaltar que, de acordo com o inciso “(ii)”, do parágrafo único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033, 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 quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo **Fundo** e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **Fundo**, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o **Fundo** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas. A verificação das condições para a isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo **Fundo**, o que ocorrer primeiro, desde que o **Fundo** distribua, 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.

Havendo alienação de quotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do Art. 37, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015”):

- (a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e
- (b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, bem como do Programa de Integração Social (“**PIS**”) e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005, e posteriores alterações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

(iii) **Tributação do IOF/Títulos.** Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das quotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no **Fundo**, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

(iv) **Tributação do IOF/Câmbio.** O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e 0% na remessa.

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

(v) **Tributação dos Quotistas residentes e domiciliados no exterior.** Aos Quotistas do **Fundo** residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Quotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Quotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, Artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº

1.585/15, Artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Quotas e o ganho de capital da alienação das Quotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Quotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Quotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Quotistas do **Fundo** residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, §3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

Parágrafo Único - O presente Artigo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos **Fundos** de investimento imobiliário e aos titulares de suas quotas. Alguns titulares de Quotas do **Fundo** podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Instituição **Administradora** controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação da **Administradora** de comunicar os Quotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao **Fundo** ou aos Quotistas, os Quotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Artigo para fins de avaliar o investimento no **Fundo**, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Quotista do **Fundo**.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Os documentos relativos ao **Fundo** e de interesse dos quotistas estarão disponíveis para consulta nos endereços físico e eletrônico da **Administradora** (www.planner.com.br), bem como poderão ser consultados por meio da página na rede mundial de computadores da CVM (www.cvm.gov.br) e da BM&F Bovespa (www.bmfbovespa.com.br). Informações e documentos complementares sobre o **Fundo** poderão ser obtidos junto à **Administradora**, ou à CVM nos seguintes endereços:

- (i) **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares - Centro
20050-901 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Telefone: 55 21 3554-8686
São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares - Centro
01333-010 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone: 55 11 2146-2000
- (ii) **Instituição Administradora**
Planner Corretora de Valores S.A.
Avenida Brigadeiro faria Lima, n 3.900 – 10º andar
04538-132 - São Paulo – SP
Telefone: 55 11 2172 2635
A/C Artur Martins de Figueiredo
- (iii) **Gestora**
Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição
04543-000 - São Paulo - SP
Telefone: 55 11 3588 1025
A/C João Baptista Peixoto Neto
- (iv) **Consultora de Investimentos Imobiliários**
PK, Consultoria, Participação e Serviços S.A.
Avenida Paulista, nº 491 – 1º andar
01311-000 - São Paulo – SP
Telefone: 55 11 3514 4729
A/C Pedro Klumb

Art. 37 - Fica eleito o Foro Central de São Paulo, Capital, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL**

CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS

Os recursos do **Fundo** serão aplicados pela **Administradora** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais, além de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, e (ii) ações ou quotas de Sociedades de Propósito Específico, que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no regime de incorporação, ou construção para posterior venda, ou loteamentos residenciais localizados, preferencial e preponderantemente, na região nordeste do País.

Os terrenos e os empreendimentos alvo deverão, preferencialmente, estar localizados em áreas urbanas que apresentem demanda por unidades imobiliárias e tenham população compatível com o porte da atividade prevista para o empreendimento, não havendo um percentual máximo de recursos do **Fundo** que será alocado em um único empreendimento.

O investimento pelo Fundo em empreendimentos está condicionado ao atendimento dos seguintes critérios:

(i) Apresentação da documentação referente à propriedade acompanhada de Relatório de Diligência Jurídica conclusivo, atestando a sua regularidade documental, jurídica e fiscal, além da inexistência de riscos quanto a propriedade envolvendo a cadeia dominial nos últimos 5 (cinco) anos.

(ii) Apresentação de Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada independente, conforme as normas técnicas aplicáveis, justificando o valor de aquisição, comparativamente a outros ativos semelhantes.

(iii) Apresentação das diretrizes legais e urbanísticas aplicáveis, que corroborem a viabilidade do desenvolvimento imobiliário pretendido.

(iv) Apresentação de Laudo Ambiental conclusivo quanto a inexistência de restrições legais para o desenvolvimento imobiliário pretendido, inclusive quanto a eventual contaminação da área.

(v) Apresentação de Estudo de sondagem do solo indicativo do tipo de solo e a sua adequação para o desenvolvimento imobiliário pretendido.

(vi) Apresentação de Estudo Preliminar de Viabilidade do Empreendimento pretendido, de modo a validar as premissas adotadas para a formação do preço e condições da permuta a ser realizada pelo Fundo com o futuro empreendedor.

(vii) Apresente taxa de rentabilidade superior a 15% ao ano.

(viii) A taxa de rentabilidade mínima requerida para esse tipo de investimentos pelo **Fundo** é de IPCA + 10,0% (dez) ao ano, devendo ser adotada essa taxa ou uma taxa maior para o cálculo da taxa de retorno líquida dos investimentos do **Fundo**.

(xix) Após o investimento do **Fundo** em uma Companhia Investida, deverá ser constituída conta vinculada para depósito dos valores correspondentes aos custos remanescentes das obras, cuja movimentação somente poderá ser feita mediante autorização de representante do **Fundo** para cobertura das despesas incorridas com as obras, conforme medição físico-financeira a ser realizada por empresa de engenharia independente.

(x) A partir do investimento do **Fundo** na Companhia Investida, os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade.

(xi) A partir do investimento do **Fundo** na Companhia Investida, deverá ser contratada a análise de crédito, a secretaria de vendas e administração dos recebíveis imobiliários com empresa independente, visando assegurar a sua cobrança através da conta vinculada, além de evitar situações de conflito de interesses da investida com o **Fundo**.