



REGULAMENTO DO
IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ ME 24.976.492/0001-13

Regulamento vigente a partir de 14 de fevereiro de 2020

ÍNDICE

CAPÍTULO I	DO FUNDO	3
CAPÍTULO II	DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO III	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	6
CAPÍTULO IV	DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	7
CAPÍTULO V	DO PÚBLICO ALVO	7
CAPÍTULO VI	DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	7
CAPÍTULO VII	DOS FATORES DE RISCO	14
CAPÍTULO VIII	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	16
CAPÍTULO IX	DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS	17
CAPÍTULO X	DA ASSEMBLEIA GERAL	20
CAPÍTULO XI	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO	23
CAPÍTULO XII	DOS ENCARGOS DO FUNDO	23
CAPÍTULO XIII	DAS INFORMAÇÕES	24
CAPÍTULO XIV	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	26
CAPÍTULO XV	DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	26
CAPÍTULO XVI	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	27
CAPÍTULO XVII	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	28
CAPÍTULO XVIII	REPRESENTANTE DOS COTISTAS	29
CAPÍTULO XIX	DISPOSIÇÕES FINAIS	30

REGULAMENTO DO IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I DO FUNDO

1.1. Constituição. O IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, é regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472 (definidos no Capítulo II abaixo), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e possui objetivo descrito no artigo 3.1 abaixo.

CAPÍTULO II DEFINIÇÕES

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

“1^a Emissão”:

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 9.3 deste Regulamento;

“Administrador” ou “Instituição Administradora”:

INDIGO INVESTIMENTOS DITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. com sede na cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Iguatemi, 192, 25º Andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010 no CNPJ/ME sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005;

“Assembleia Geral de Cotistas”:

É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X deste Regulamento;

“Ativos”:

São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

“Ativos Alvo”:

Os imóveis localizados entre a Rua Francisco Tramontano e a Marginal Pinheiros, São Paulo/SP, objeto das Matrículas nºs 66.079, 67.800 e 189.371, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como os Direitos Reais sobre os mesmos e/ou decorrentes dos mesmos;

“Ativos de Renda Fixa”:

São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, cotas de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário;

“Auditor Independente”:

Prestador de serviços de auditoria independente devidamente registrada junto à

“B3”:

CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários contratado pelo Fundo;
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Consultoria Imobiliária”:

Empresa especializada a ser contratada para a prestação dos serviços temporária de consultoria imobiliária na forma prevista no item 6.5 deste Regulamento;

“Cotas”:

Todas as cotas de emissão do Fundo incluindo Cotas Subordinadas e Cotas Seniores;

“Cotas Subordinadas”

Significado dado no Capítulo IX deste Regulamento

“Cotas Seniores”

Significado dado no Capítulo IX deste Regulamento

“Cotistas”:

Todos e quaisquer detentores de cotas do Fundo;

“Custodiante”:

Dispensado nos termos do Artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Cálculo”:

Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;

“Dia Útil”:

Qualquer dia exceto: (i) sábado, domingo ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“Direitos Reais”:

Quaisquer direitos reais relacionados aos Imóveis;

“Encargos do Fundo”:

São os custos e despesas descritos no artigo 12.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;

“Fundo”:

o IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, localizado na sede da Instituição Administradora;

“Gestora”:

IRON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, 2º Andar, Torre B, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.807.499/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira através do Ato Declaratório nº 13.739, de 25 de junho de 2014;

"Imóveis":

Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial (notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos ou residencial cujas obras de construção estejam concluídas e que disponham de "habite-se" emitido por autoridade administrativa competente;

"Instrução CVM 400":

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM 472":

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

"Instrução CVM 476":

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Instrução CVM 539"

Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

"Instrução CVM 555"

Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

"Investidores Profissionais":

Investidores assim definidos no artigo 9-A da Instrução CVM 539;

"Investidores Qualificados":

Investidores assim definidos no artigo 9-B da Instrução CVM 539;

"IPCA":

É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;

"Laudo de Avaliação":

Laudo de avaliação dos Imóveis ou outros ativos compreendidos nos Ativos Alvos, que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens, direitos, títulos e valores mobiliários, observado o quanto disposto no item 3.2.3;

"Lei nº 8.668/93":

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

"Lei nº 9.779/99":

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;

"Patrimônio Líquido":

O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o artigo 15.3, abaixo;

"Política de Investimento":

A política de investimento adotada pelo Fundo

para a realização de seus investimentos, descrita nos artigos 3.2 e seguintes deste Regulamento;

“Regulamento”:

O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;

“Representante dos Cotistas”

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 18.1 deste Regulamento;

“Reserva de Contingência”:

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 16.1.2 deste Regulamento;

“Resultado”:

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 16.1.1 deste Regulamento;

“Taxa de Administração”:

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.1 deste Regulamento;

“Taxa de Gestão”:

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.2 (ii) deste Regulamento;

CAPÍTULO III DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo: O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio da alocação de recursos nos Ativos Alvos e subsidiariamente em Ativos de Renda Fixa.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários de natureza comercial ou residencial localizados em território brasileiro, buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais e da aquisição de CRIs, cotas de outros fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

3.2.1. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção, análise e recomendação de tais Ativos pela Gestora e aprovação pela Assembleia Geral, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do artigo 3.2 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento, ou reinvestido nos Ativos Alvos, conforme recomendação da Gestora.

3.2.3 Os Imóveis deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, o qual deverá ser aprovado pela Assembleia Geral, observado o disposto pelas Instruções emitidas pela CVM bem como as demais condições estabelecidas neste Regulamento. Não obstante, o Laudo de Avaliação poderá ser dispensado nos termos do Artigo 55, IV, da ICVM 472, para integralização de cotas em bens e direitos, devendo tal dispensa ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

3.2.4 O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

3.2.5 O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação da maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, que representem: (i) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas ou (ii) totalidade, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

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

3.4. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.5. Diversificação de Investimentos. O Fundo não está sujeito a um critério específico de diversificação de investimentos, podendo a Gestora, mediante a aprovação da Assembleia Geral, recomendar à Administradora a alocação dos recursos do Fundo livremente até o máximo permitido pela regulamentação em vigor, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo do disposto acima, é dever da Gestora atuar a diligentemente de modo a manter a carteira do Fundo com a liquidez necessária para a realização de suas atividades.

CAPÍTULO IV DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

4.1. Composição do Patrimônio do Fundo. Poderão constar no patrimônio do Fundo para consecução de seu objetivo da sua Política de Investimento:

- (i) Ativos Alvos e os direitos deles decorrentes; e
- (ii) Ativos de Renda Fixa, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora e aprovados pela Assembleia Geral.

4.2. Restrições. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da Instituição Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Instituição 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 Instituição Administradora.

CAPÍTULO V DO PÚBLICO ALVO

5.1. Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas, nos termos do art. 53 da Instrução CVM 472, a Investidores Qualificados.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

6.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela **INDIGO INVESTIMENTOS DITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** com sede na cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Iguatemi, 192, 25º Andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010 no CNPJ/ME sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005

6.1.1. A Instituição Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo, observados as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora, à Consultoria Imobiliária e aos demais prestadores de serviços.

6.1.2. A Instituição Administradora e a Gestora deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo

agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, mantendo reserva sobre seus negócios.

6.1.3. A Instituição Administradora, nos termos e condições previstos nos artigos 6º a 8º da Lei nº 8.668/93 e no parágrafo segundo do Artigo 29 da Instrução CVM 472, será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.4. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não integram o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado, nos termos do artigo 7º da Lei nº 8.668/93.

6.1.5. No instrumento de aquisição do Imóvel deverá ser dado destaque ao caráter fiduciário do ato praticado pela Instituição Administradora, conforme previsto no Artigo 7º da Lei 8.668/96 e neste Regulamento, a qual expressamente ressaltará que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

6.2. Gestão. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **IRON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, 2º andar, Torre B, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.807.499/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 13.739, de 25 de junho de 2014. A Gestora deverá recomendar à Assembleia Geral a aquisição dos Ativos, sendo a decisão de investimento cabível à Assembleia Geral, em conformidade com a Política de Investimento, e ainda, desempenhar as seguintes atividades:

6.2.1. Constituem obrigações e responsabilidades da Gestora, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre a Instituição Administradora e a Gestora

- (i) analisar e selecionar preliminarmente os ativos, bem como recomendar à Administradora a sua aquisição e/ou recomendar a sua integralização ou se for o caso, recomendar à Assembleia Geral a aquisição dos ativos, observada a política de investimento e aprovações em assembleia quando necessárias, e os valores pelos quais poderão ser integralizados, respeitando os laudos da avaliação, a fim de que passem a integrar o patrimônio do Fundo;
- (ii) gerir a exploração e a comercialização dos ativos ou, alternativamente, selecionar, analisar e negociar os contratos com a(s) empresa(s) especializada(s) a ser(em) contratada(s) pelo Fundo para realizar a gestão da exploração ou comercialização dos ativos;
- (iii) gerenciar e acompanhar a execução dos projetos, obras e dos serviços dos ativos, caso estes ainda estejam em construção;
- (iv) selecionar, analisar e negociar e recomendar à Administradora a contratação de empresa pelo Fundo para realização do serviço de administração imobiliária, incluindo mas não se limitando ao pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os ativos locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., que deverão ser pagos nas respectivas datas de vencimento e às repartições competentes;
- (v) gerir a carteira do Fundo, podendo, inclusive, nos termos deste Regulamento, propor à Administradora a adquirir negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão dos Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento do Regulamento do Fundo com vistas a manter a liquidez necessária e a atingir os resultados desejados;
- (vi) propor ou recomendar à Administradora a execução das operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo nos ativos e observado o Regulamento do Fundo;

-
- (vii) propor à Instituição Administradora a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas;
 - (viii) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM; (ii) do Regulamento, das deliberações da assembleia geral de Cotistas e do Regulamento do Fundo; e, (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
 - (ix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição da Gestora;
 - (x) propor à Administradora a celebração dos negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias à execução do Regulamento do Fundo exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, nos termos deste Regulamento;
 - (xi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento;
 - (xii) cumprir as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
 - (xiii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e/ou pela Instituição Administradora;
 - (xiv) exercer o direito de voto do Fundo nas reuniões de sócios, assembleias de acionistas e reuniões de condomínio relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo;
 - (xv) elaborar relatórios de investimento do Fundo; e
 - (xvi) quando entender necessário, submeter à assembleia geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas do Fundo.

6.2.2. A Gestora poderá propor à Administradora a contratação em nome do Fundo, os prestadores de serviços abaixo elencados, nos termos do art. 31, inciso III da Instrução CVM nº 472:

- (i) Empresa especializada no suporte a Instituição Administradora e, se for o caso á Gestora, em atividades relacionadas a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo.
- (ii) Empresa especializada, inclusive via plataforma eletrônica, que auxilie a Instituição Administradora e, se for o caso a Gestora, nas locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo, a execução de atividades de exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos, comercialização de imóveis e, consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

6.2.3. Observados o disposto no item 12.1 deste Regulamento, caberá ao Fundo o pagamento das despesas relativas à contratação dos prestadores de serviços previstos nesta cláusula.

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

6.4. Custódia. Dispensada nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472

6.4.1 A prestação dos serviços de escrituração de cotas do Fundo será realizada por prestador de serviço contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, devidamente habilitado.

6.5. Consultoria Imobiliária. O Administrador, consoante o disposto no artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, em nome do Fundo e após deliberação da Assembleia Geral, contratará o Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades, envolvendo, entre outros:

- (i) Identificação de oportunidades de negócio imobiliário a ser desenvolvido em caráter temporário nos Ativos Alvos, tais como locações, eventos, cessão de espaço, etc.;
- (ii) Planejamento e orientação ao Administrador e ao Gestor na negociação para locações e outros negócios temporários envolvendo os Ativos Alvos;
- (iii) Recomendação e orientação quanto às obras e benfeitorias necessárias ou úteis a serem realizadas nos Ativos Alvos, visando a manutenção dos mesmos, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (iv) Auxiliar o Administrador e o Gestor na preparação de seus relatórios; e
- (v) Acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos Ativos alvos.

6.5.1. Os serviços a serem prestados pela Consultoria Imobiliária terão caráter temporário, vigendo desde a data de sua contratação, após a devida aprovação em Assembleia Geral, até a data em que a posso direta dos Ativos Alvos venha a ser cedida à terceiro para desenvolvimento de empreendimentos nos Ativos Alvos.

6.5.2. Em caso de renúncia ou destituição da Consultoria Imobiliária pela Assembleia Geral, esta será substituída por terceiro especializado nas atividades, por meio de deliberação da Assembleia Geral instalada por meio de convocação pelo Administrador.

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

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

6.6.2. Caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas, dentro do prazo de 10 (dez) dias após a sua renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas convocá-la.

6.6.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

6.6.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

6.6.5. Após a averbação referida no artigo 6.6.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

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

I. Adquirir os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição da Gestora e a aprovação pela Assembleia Geral, em conformidade com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

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

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

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

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos Ativos Alvos e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

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

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

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, observado que é dispensada a contratação do 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM, conforme o §3º do art. 29 da Instrução CVM 472;

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Geral; e

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

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

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria Independente;
- VI. Consultoria Imobiliária; e
- VII. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.7.2. A Administradora poderá contratar, em nome do fundo, os seguintes serviços:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. a Consultoria Imobiliária; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.7.3. É vedado à Instituição Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.8. Vedações à Instituição Administradora e à Gestora. É vedado à Instituição Administradora e à Gestora, no exercício das suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, direta ou indiretamente:

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

IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e os Representantes dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de aquisição, pela Instituição Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, conforme previsão do artigo 3.2.4 do Regulamento;

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

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

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

6.8.1 As disposições previstas no inciso IX do artigo 6.8 do Regulamento serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

6.8.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora e a Gestora:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

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

6.9. Responsabilidades da Instituição Administradora e da Gestora. A Instituição Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.9.1 A Instituição Administradora e a Gestora não será(ão) responsabilizado(s) nos casos: (a) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

6.9.2 Observado o disposto no artigo 6.9.1 acima, o Fundo deverá resarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pela Instituição Administradora e pela Gestora, incluindo de seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pela Instituição Administradora e pela Gestora que tenham sido praticados (a) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

6.8.3 A obrigação de resarcimento imediato prevista no artigo 6.9.2 acima está condicionada a que a Instituição Administradora e a Gestora, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas,

6.10. Política de Exercício do Direito de Voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.indigodtv.com.br

CAPÍTULO VII

DOS FATORES DE RISCO

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

7.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

7.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

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

7.6. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de detentor da propriedade fiduciária do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

7.7. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do

dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

7.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

7.9. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

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

7.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

7.12. Riscos tributários. Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

7.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado

7.14. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

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

7.16. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

7.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

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

CAPÍTULO VIII DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

8.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

8.2. Amortização. As Cotas serão amortizadas sempre por recomendação da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

8.2.1. A Gestora poderá propor a realização de amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

8.3. Liquidação. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto no artigo 10.8.1. abaixo, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

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

8.3.2. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

8.3.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

8.3.4. 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.

8.3.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

8.3.6. Após a partilha de que trata o artigo 8.3.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

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

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

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

8.3.10. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

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

CAPÍTULO IX

DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

9.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

9.1.1. As Cotas serão divididas em Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, possuindo as Cotas Seniores, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472 e do item 9.1.4. abaixo, preferência sobre as Cotas Subordinadas no reembolso de seu valor e no pagamento dos rendimentos periódicos do Fundo.

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

9.1.3. Todas as Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, bem como dão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

9.1.4. As Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição dos primeiros R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) auferidos através de rendimentos da carteira e amortização de Cotas, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo.

9.1.5. Amortizada a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas, passando a distribuição de rendimentos e amortizações de tais cotas ser realizada de forma ordinária, nos termos da Instrução CVM 472, na proporção de cotas detida por cada Cotista.

9.1.5. Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

9.1.5. No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 400:

I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM;

II. Será dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos II e III do art. 55 da Instrução CVM 472.

9.1.5.1. No caso de distribuição de Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

9.1.6. As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3.

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

9.1.8. Não haverá resgate de Cotas.

9.1.9. Sem prejuízo do disposto no artigo 9.1.7 acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

9.1.10. As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos. 13 e 15, da Instrução CVM 476.

9.2. Novas Emissões de Cotas. Dependerá da aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a realização pelo Fundo de novas emissões de Cotas, conforme prevê o artigo 18, IV da Instrução CVM 472.

9.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do fundo. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Instituição Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item (i) acima.

9.3. 1^a Emissão de Cotas. Com vistas à constituição e desenvolvimento do fundo, o montante total da 1^a (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), divididos em 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, sendo (i) 66.000 (sessenta e seis mil) Cotas Subordinadas e (ii) 9.000 (nove mil) Cotas Seniores.

9.3.1. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1^a Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

9.3.2 A 1^a Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

9.3.3 As Cotas da 1^a Emissão somente poderão ser negociadas (a) entre Investidores Qualificados; e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor. Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

9.3. A 1^a Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

9.4. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados: (a) o disposto no artigo 5.1 acima; (b) em relação à 1^a Emissão, o disposto nos artigos 9.3 e 9.3.1 a 9.3.4 acima; (c) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, o disposto nos artigos 9.1.9 e 9.1.10 acima. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

9.4.1. Não obstante o disposto no artigo 9.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

9.5. Integralização. A integralização das Cotas ocorrerá em moeda corrente nacional. Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

9.5.1. A integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 10.1, inciso VIII do Regulamento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação pela Assembleia Geral de Cotistas.

9.5.2. A Instituição Administradora e a Gestora deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

9.5.3. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

9.5.4. A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, §2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

9.5.5. As avaliações realizadas nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472 para fins de integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

9.5.6. Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo boletim de subscrição.

CAPÍTULO X DA ASSEMBLEIA GERAL

10.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens, direitos, títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de Cotas do Fundo, observado o disposto no item 3.2.3.;
- IX. Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses dos termos do previsto neste Regulamento e na Instrução CVM 472;
- XII. Alteração da Taxa de Administração e Gestão;
- XIII. Destituição ou substituição da Gestora e a escolha de seu substituto;
- XIV. Analisar recomendações de investimento realizadas pela Gestora;
- XV. Deliberar e aprovar aquisição dos Ativos Alvos pelo Fundo;
- XVI. Deliberar sobre a orientação dos negócios envolvendo os Ativos Alvos; e
- XVII. Deliberar e aprovar sobre qualquer forma de alienação, oneração ou cessão dos Ativos Alvos;

10.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do artigo 10.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

10.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou

ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou da Gestora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

10.1.2.1. As alterações referidas no artigo 10.1.2 acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

10.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de sua realização, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

10.2.1. Independentemente das formalidades previstas no artigo 10.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

10.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

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

10.2.3.1 O pedido que trata o artigo 10.2.3 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deverá ser encaminhando em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

10.2.3.2 O percentual de que trata o artigo 10.2.3 acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas nas data da convocação da assembleia.

10.2.4. A Instituição Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

10.2.4.1. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o artigo 10.2.4 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472 sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

10.2.4.2. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o artigo 10.2.4 acima incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

10.2.4.3. Caso os Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do artigo 10.2.3 acima, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do artigo 10.2.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no artigo 10.2.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

10.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no

prazo de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto nos termos da regulamentação em vigor. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal, deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas.

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

10.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por escrito.

10.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

10.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 10.4 acima e na legislação e normativos vigentes.

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

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

10.5.3. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do artigo 10.5.2 acima.

10.5.4. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o artigo 10.5.3 acima deverá mandar em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

10.5.5. Nas hipóteses previstas no artigo 10.5.3 deste Regulamento, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.5.6. É vedado à Instituição Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o artigo 10.5.3 acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos do artigo 10.5.5 acima.

10.5.7. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do artigo 10.5.3 acima, serão arcados pelo Fundo.

10.6. Restrições ao Voto. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

10.6.1. Não se aplica o disposto no artigo 10.6 acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no artigo 10.6 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da

responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

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

10.8. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no artigo 10.8.1, abaixo.

10.8.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII do artigo 10.1 acima, dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) maioria simples das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.8.2. Os percentuais de que trata o artigo 10.8.1 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotista, cabendo a Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas nos prazos previstos nos artigos 13.1, inciso VI e 13.2, inciso V, do Capítulo XIII abaixo.

CAPÍTULO XI DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO

11.1. Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços prestados pelos demais prestadores de serviço do Fundo e que são pagos com valores derivados da taxa de administração, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração e custódia o montante equivalente 0,12% a.a. (doze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R\$12.000,00 (doze mil reais) mensais ("Taxa de Administração").

11.1.1. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

11.1.2. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

11.1.3. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo;

11.1. Taxa de Gestão. Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, é devido pelo Fundo à Gestora o montante equivalente 0,75% a.a. (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mínimo e máximo de R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais ("Taxa de Gestão"), corrigido anualmente pelo IPCA.

CAPÍTULO XII DOS ENCARGOS DO FUNDO

12.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração e Gestão;

II. Taxes, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores

V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV. Despesas com o registro de documentos em cartório;

XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472; e

XVII. Remuneração dos prestadores de serviços, tais como a Consultoria Imobiliária.

12.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, ou não efetivamente contratadas, correrão por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XIII DAS INFORMAÇÕES

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

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

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representante dos Cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13.1.1 A Instituição Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição públicas de novas Cotas do Fundo, conforme definido na regulamentação em vigor.

13.2. Informações Eventuais. A Instituição Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. Edital de Convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. Fato relevantes;
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

13.3. Fatos Relevantes. Considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.3.1. São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Gestora ou da Instituição Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

13.3.2. A Instituição Administradora zelará pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

13.4. A divulgação de informações referidas neste capítulo ocorrerá na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito. Tais informações também estarão disponíveis aos Cotistas na sede da Instituição Administradora.

13.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo 13.4 acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.6. A CVM pode determinar que as informações, previstas neste capítulo, sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

13.7. As informações ou documentos referidos neste capítulo poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora ou de pessoas a elas ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição, Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora e à Gestora, para prestação dos serviços previstos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo;
- V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, ou pessoa a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

14.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, de seus respectivos administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora e/ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.2. Situação que não configura Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada, conforme definida na regulamentação aplicável, à Instituição Administradora ou à Gestora.

CAPÍTULO XV DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

15.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada relativa à da Instituição Administradora, e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e auditadas anualmente por Auditor Independente.

15.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 01º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

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

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

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

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

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

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

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

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

CAPÍTULO XVI DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 10.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

16.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da

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

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

VII. Constituição de fundo de reserva.

16.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

16.1.4. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior

CAPÍTULO XVII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

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

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

17.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do artigo 17.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

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

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

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

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

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do artigo 17.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo artigo, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 9.1.6 acima.

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

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

CAPÍTULO XVIII REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1 A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger de 1 (um) até 5 (cinco) representantes não remunerados para exercer as funções de fiscalização dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (Representantes dos Cotistas).

18.1.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

18.1.3. A função dos Representantes dos Cotistas é indelegável.

18.1.4. Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses 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.

18.1.5. Compete aos Representantes dos Cotistas já eleitos informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.6. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir

- IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.
- 18.1.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 18.1.6 do Regulamento.
- 18.1.8. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 18.1.9. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Instituição 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 artigo 18.1.6 do Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 desta Instrução CVM 472.
- 18.1.10. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 18.1.11. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472, e deverão exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XIX

DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento foi elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

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

INDIGO INVESTIMENTOS DITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.