

## **ÊXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF Nº 12.358.507/0001-09

### **ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 23 DE AGOSTO DE 2012**

**1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 23 de agosto de 2012, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 16º andar.

**2. CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos da cláusula 8.2.1 do Regulamento do Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e dos Arts. 19 e 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no *website* da Administradora do Fundo ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)) .

**3. PRESENCAS:** Presentes os cotistas que representam 41,7835% do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“Administradora”) e da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

**4. MESA:** Presidente: Marcos Tavares Costa Carvalho; Secretário: Eduardo Moreira Tavares de Melo.

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Nova Administradora”) para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409 de 18 de agosto de 2004 (“Instrução CVM 409”), e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472; caso aprovada a eleição da Nova Administradora: (ii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora; (iii) demais alterações no regulamento do Fundo (“Regulamento”) que se façam necessárias em virtude da substituição da Administradora; (iv) consolidação do Regulamento; e (v) a definição das

obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo.

**6. ESCLARECIMENTOS E DELIBERAÇÕES:** Inicialmente a Administradora e Nova Administradora esclareceram que, conforme noticiado nos Fatos Relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 19/07/2012 por elas divulgados, o Banco BTG Pactual S.A. ("Banco BTG"), indiretamente, e o Banco Panamericano S.A. ("PAN") adquiriram todo o grupo econômico ao qual pertence à Administradora ("Operação Societária").

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o grupo econômico do PAN, porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários ("FII") deverá ser transferida à Nova Administradora, instituição que pertence ao grupo econômico do Banco BTG e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, com grande destaque no mercado financeiro, conforme apresentação disponibilizada em conjunto com a convocação.

Ressaltou-se, também, que referida transferência não resultará em qualquer despesa adicional ao Fundo, ou qualquer outro impacto negativo, uma vez que todos os profissionais da Administradora que conduziam a atividade de administração dos FII passaram a integrar o corpo de profissionais da Nova Administradora e continuarão dedicados à administração do Fundo, mantendo-se, portanto, a mesma seriedade e qualidade na forma como o Fundo é atualmente administrado.

Após os esclarecimentos, foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade dos Cotistas do Fundo presentes:

(i) aprovar a renúncia da Administradora e a eleição da Nova Administradora para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409, e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472;

(ii) aprovar a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte;

(iii) aprovar a alteração do Capítulo I do Regulamento do Fundo, a fim de qualificar a Nova Administradora do Fundo;

(iv) aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, constante do **ANEXO I** da presente ata, de forma a refletir as deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas. O Regulamento anexo entrará em vigor após o registro da ata desta Assembleia Geral de Cotistas em Cartório de Títulos e envio da ata à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos (CVMWeb); e

(v) aprovar que a Nova Administradora assumirá efetivamente as atividades de administração do Fundo, sem ocasionar para o Fundo qualquer custo ou aumento de custo em decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a partir da data do protocolo de correspondência endereçada à CVM informando sobre a aprovação da transferência da administração do Fundo, acompanhada do regulamento do Fundo e da Ata desta Assembleia, ambos devidamente registrados em Cartório de Títulos e Documentos ("Protocolo de Correspondência CVM") e disponibilizados no site da CVM via sistema CVMWeb, para fins de cumprimento da previsão contida no Art. 37, II, e §§ 7º e 8º, da Instrução CVM 472, e do Art. 11, da Lei 8.668/93, sendo certo que a responsabilidade da Administradora pela propriedade fiduciária dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo permanecerá até a averbação da ata desta Assembleia Geral de Cotistas na matrícula dos imóveis de propriedade do Fundo.

## **7. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA NOVA ADMINISTRADORA.**

(i) A Administradora e a Nova Administradora comprometem-se a informar mediante divulgação em suas respectivas páginas na rede mundial de computadores ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br) e [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)) os cotistas do Fundo sobre a data do Protocolo da Correspondência CVM;

(ii) A Nova Administradora assumirá efetivamente as atividades de administração do Fundo, na data do Protocolo da Correspondência CVM, sem ocasionar para o Fundo qualquer custo ou aumento de custo em decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que a responsabilidade da Administradora pela propriedade fiduciária dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo permanecerá até a averbação da ata desta Assembleia Geral de Cotistas nas matrículas dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

(iii) A Administradora declara que todas as demonstrações financeiras e demais demonstrações contábeis realizadas até esta data foram devidamente concluídas com parecer favorável da auditoria, bem como todos os relatórios auditados foram disponibilizados no site da CVM ([www.cvm.org.br](http://www.cvm.org.br)) e no site da Administradora ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).

(iv) Não obstante tenha sido alterado o endereço do Fundo, a Nova Administradora continuará a realizar todas as próximas assembleias do Fundo na Capital do Estado de São Paulo.

**8. ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumario, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas. São Paulo, 23 de agosto de 2012.

***A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.***

**MESA:**

---

Marcos Tavares Costa Carvalho  
Presidente

---

Eduardo Moreira Tavares de Melo  
Secretário

### **Administradora Renunciante**

---

**Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária**

### **Administradora Eleita**

---

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

*Documento registrado em 05/09/12 no 7º Oficial de Registro e Títulos e Documentos de São Paulo sob o número de microfilmagem 1.827.892 e em 13/09/12 no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o número 1265444.*

# **ANEXO I**

---

**REGULAMENTO DO  
ÊXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

---

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO E DO PARÂMETRO DE RENTABILIDADE...</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO V – DA FORMAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E OUTRAS REGRAS APLICÁVEIS AOS INVESTIMENTOS DO FUNDO</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO VII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E COMITÊ DE INVESTIMENTOS ....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL .....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO IX – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE QUOTAS .....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO X – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>SEÇÃO I – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>SEÇÃO II – INFORMAÇÕES EVENTUAIS.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>SEÇÃO III – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS OU EVENTUAIS ENVIADAS AOS QUOTISTAS .....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XVII – Das SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XVIII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>CAPÍTULO XIX – DA TRIBUTAÇÃO.....</b>	Error! Bookmark not defined.

**CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS ..... Error! Bookmark not defined.**

## **CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES**

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

<b>Administrador</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.
<b>Agente Escriurador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64.
<b>Assembleia Geral</b>	A Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	(i) Quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04; (ii) quotas de emissão de fundos de investimento imobiliário que tenham por objetivo a aquisição de CRI e/ou LCI; (iii) títulos públicos federais; (iv) títulos de emissão do BACEN, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (v) CRI; (vi) LCI; (vii) LH; (viii) CDB; e (ix) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, em títulos privados de emissão de instituições financeiras de primeira linha ou em debêntures.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Os Imóveis, as Participações Societárias e as Quotas de Condomínio.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros.



<b>CDB</b>	Os certificados de depósito bancário.
<b>CETIP</b>	A CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
<b>CMN</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>Comitê de Investimentos</b>	O comitê de investimentos do Fundo, formado por 6 (seis) membros. Os integrantes e as atribuições do Comitê de Investimentos estão descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de Partes Relacionadas do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31, da Instrução CVM n.º 472/08.
<b>Consultor Imobiliário</b>	A Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade com sede na Cidade de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, na BR 101 Norte, KM 11 s/n, Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0001-09.

<b>Contrato de Consultoria</b>	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário até a data da primeira subscrição de Quotas.
<b>COFINS</b>	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>Contribuição ao PIS</b>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>CRI</b>	Certificados de recebíveis imobiliários.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Decreto n.º 6.306/07</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>Eventos de Liquidação</b>	Quaisquer dos eventos listados no item 13.1. deste Regulamento.
<b>FGV</b>	A Fundação Getúlio Vargas.
<b>Fundo</b>	O Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Imóveis</b>	Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
<b>Instrução CVM n.º 400/03</b>	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 409/04</b>	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 472/08</b>	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 476/09</b>	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Investidores Qualificados Super</b>	Os investidores que atendam aos requisitos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476/09, residentes ou não no Brasil.
<b>IOF</b>	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<b>Laudo de Avaliação de Aquisição</b>	O laudo de avaliação de Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo nos termos deste Regulamento, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, em conformidade com os termos

	do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08.
<b>Laudo de Avaliação de Integralização</b>	O laudo de avaliação de bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo mediante a integralização de Quotas com a entrega de bens e direitos, elaborado por empresa especializada, contratada pelo Administrador conforme recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08, o qual estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral. Sem prejuízo do disposto acima, o primeiro Laudo de Avaliação de Integralização a ser elaborado no âmbito do Fundo, ou seja, referente à integralização de Quotas da Primeira Emissão, não estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral.
<b>LCI</b>	As Letra de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei n.º 8.981/95</b>	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<b>Lei n.º 9.779/99</b>	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei n.º 11.033/04</b>	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei n.º 12.024/09</b>	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<b>LH</b>	As Letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
<b>Oferta</b>	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, a qual (i) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (ii) dependerá de prévio registro perante a CVM.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas

	<p>realizada com esforços restritos de colocação durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Super Qualificados; (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM n.º 476/09.</p>
<b>País ou Brasil</b>	República Federativa do Brasil.
<b>Partes Interessadas</b>	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; e (iii) o Consultor Imobiliário.
<b>Partes Relacionadas</b>	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador.
<b>Participações Societárias</b>	Qualquer participação societária que venha a ser adquirida pelo Fundo em uma determinada sociedade constituída no Brasil, a qual seja proprietária de Imóveis e/ou tenha como objeto social a exploração dos Imóveis.

<b>Patrimônio Líquido</b>	Valor em Reais resultante da soma algébrica do valor disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Preço de Emissão</b>	O preço de emissão das Quotas de cada emissão/série, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>Preço de Integralização</b>	O preço de integralização de cada Quota de cada emissão/série, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Quotas, objeto de Oferta, no valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), conforme descrita no Suplemento da Primeira Emissão.
<b>Prospecto</b>	O prospecto referente à distribuição pública das Quotas de cada emissão/série objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, se houver.
<b>Quotas</b>	As quotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
<b>Quotas de Condomínio</b>	As quotas de condomínio imobiliário que poderão ser adquiridas pelo Fundo mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
<b>Quotista</b>	O titular de Quotas.
<b>Regulamento</b>	Este regulamento do Fundo.
<b>Remuneração do Consultor</b>	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, conforme descrita no Capítulo VII deste Regulamento.
<b>Suplemento</b>	Qualquer suplemento a este Regulamento que descreverá as características específicas de cada emissão/série de Quotas.
<b>Suplemento da Primeira Emissão</b>	O suplemento anexo ao presente Regulamento como Anexo I.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa devida pela administração do Fundo, gestão da Carteira e escrituração das Quotas,

	calculada e paga ao Administrador nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.
--	---

## **CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

2.1. – O Fundo, denominado **ÊXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. – O Fundo terá prazo indeterminado de duração, sendo que cada emissão/série de Quotas terá prazo de vencimento determinado, conforme descrito no respectivo Suplemento.

2.3. – O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Quotas.

2.4. – As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas seguem descritos nos Capítulos IX, X e XI deste Regulamento, bem como nos respectivos Suplementos.

## **CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO**

3.1. – As Quotas objeto de Oferta poderão ser subscritas por quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil, e as Quotas objeto de Oferta Restrita poderão ser subscritas exclusivamente por Investidores Super Qualificados.

3.2. – A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (mil reais), no âmbito de cada Oferta, e de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) no âmbito de cada Oferta Restrita. Sem prejuízo do disposto neste item, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada investidor.

## **CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO E DO PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

4.1. – O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento de longo prazo aos Quotistas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, observado que referido rendimento poderá ser obtido pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio, mediante a compra e venda, locação e/ou outra forma de exploração dos Imóveis.

4.2. – A parcela dos recursos do Fundo que não for investida em Ativos Imobiliários será alocada pelo Administrador em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá obter, ainda, rendimentos

decorrentes dos seus investimentos nos Ativos Financeiros.

4.3. – O Fundo não tem parâmetro de rentabilidade pré-determinado.

4.4. – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador, do Comitê de Investimentos e do Consultor Imobiliário.

**CAPÍTULO V – DA FORMAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E OUTRAS REGRAS APLICÁVEIS AOS INVESTIMENTOS DO FUNDO**  
**(POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO)**

5.1. – O Fundo investirá em Ativos Imobiliários que serão selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, bem como em Ativos Financeiros que serão indicados pelo Administrador.

5.2. – Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento estabelecida de forma a buscar proporcionar rendimento de longo prazo aos Quotistas.

5.2.1 – Sem prejuízo do disposto neste Capítulo, o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Financeiros, a seu exclusivo critério, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não for investida em Ativos Imobiliários e/ou alocada pelo Administrador em Ativos Financeiros exclusivamente para o pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, deverão ser aplicados pelo Administrador em Ativos Financeiros de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos.

5.2.2. – Dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento de valores pelo Fundo, a qualquer título, inclusive em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de desinvestimento serão alocados pelo Administrador em Ativos Financeiros, de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos. O prazo referido neste item 5.2.2. poderá ser prorrogado mediante recomendação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral.

5.2.3. – Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros prevista no item 5.2.1. acima, a parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários nos termos do item 5.2.2. acima deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso.

5.3. – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por

sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Comitê de Investimentos e/ou o Consultor Imobiliário, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Quotistas.

5.4. – O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo V, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso dos Ativos Imobiliários.

5.5. – As receitas auferidas pelo Fundo em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão distribuídas nos termos do Capítulo XI, ou serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Quotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

5.6. – Não há limitação à subscrição de Quotas por qualquer pessoa física ou jurídica, residente ou não no Brasil, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.7. – Os Imóveis serão objeto de Laudo de Avaliação de Aquisição e/ou Laudo de Avaliação de Integralização, conforme o caso.

5.8. – Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Fundo adota como política o exercício de direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos.

## **CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA**

6.1. – O Fundo será administrado e terá a sua Carteira gerida pelo Administrador.



6.2. – Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo.

6.2.1. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais e das reuniões do Comitê de Investimentos;
  - (c) a documentação relativa às operações do Fundo;
  - (d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iii) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;
- (v) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Quotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;
- (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (viii) manter atualizado junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;

- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor e o andamento dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, conforme o caso;
- (xi) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xiii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Quotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xv) empregar, na defesa dos direitos dos Quotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis, conforme recomendação do Comitê de Investimentos;
- (xvi) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xvii) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, adquirir e alienar Ativos Imobiliários;
- (xviii) adquirir e alienar Ativos Financeiros de acordo com o disposto no Capítulo V acima;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xx) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, solicitar a admissão das Quotas à negociação em mercado organizado;
- (xxi) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação de Aquisição e do Laudo de Avaliação de Integralização;
- (xxii) conforme recomendação do Consultor Imobiliário, contatar prestadores de serviços especializados relacionados às atividades desempenhadas pelo Consultor Imobiliário, nos termos do inciso (vi) do item 7.2. deste Regulamento;

- (xxiii) exercer o direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos; e
- (xxiv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições estabelecidas pelo artigo 7º, da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08.

6.3. – É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas 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 Quotas;
- (vii) vender à prestação as Quotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XVII, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.3.1. – A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis recomendados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.3.2. – O Fundo poderá emprestar os títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, desde que referidas operações de empréstimo sejam aprovadas pelo Comitê de Investimentos e cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

6.4. – O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo e gestão da Carteira, hipótese em que deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira até a sua efetiva substituição ou, conforme o caso, ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis integrantes da Carteira, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos referidos bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.4.1. – Caso a Assembleia Geral de que trata o item 6.4. acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou (ii) não obtenha quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

6.4.2. – É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.4. acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.4.3. – A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.5. – Além da hipótese de renúncia descrita nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII abaixo).

6.5.1. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo

administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e/ou gestão da Carteira, conforme o caso, até ser procedida a averbação referida no item 6.4. acima.

6.5.2. – Na hipótese da Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO VII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

7.1. – O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário indicado pelo Comitê de Investimentos, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento, e do Contrato de Consultoria.

7.2. – Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (i) analisar, selecionar Ativos Imobiliários e recomendar a aquisição dos mesmos ao Comitê de Investimentos;
- (ii) acompanhar e administrar os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (iii) recomendar ao Comitê de Investimentos a alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (iv) preparar e encaminhar ao Comitê de Investimentos relatórios de desempenho dos Ativos Imobiliários, na periodicidade a ser estabelecida pelo Comitê de Investimentos;
- (v) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (vi) recomendar a contratação, pelo Fundo, de prestadores de serviços especializados relacionados às atividades desempenhadas pelo Consultor Imobiliário, independentemente de aprovação pelo Comitê de Investimento. Nesta hipótese, os referidos prestadores de serviços especializados deverão ser contratados pelo Fundo conforme recomendação do Consultor Imobiliário e serão remunerados diretamente pelo Fundo;
- (vii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral; e
- (viii) recomendar a prorrogação do prazo de que trata o item 5.2.2. acima, que será submetida à aprovação da Assembleia Geral.

7.3. – Pela prestação dos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração do Consultor correspondente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ao ano, a serem pagos em 12 (doze) parcelas consecutivas e mensais.

7.3.1. – A Remuneração do Consultor será provisionada pelo Administrador e será

paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. – O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo VIII abaixo.

7.5. – O Comitê de Investimentos será formado por 6 (seis) membros, identificados a seguir:

(i) **MARCÍLIO TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, n.º 2.820, apto. 501, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 216.271 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 000.382.704-63;

(ii) **ROMILDO TAVARES DE MELO**, brasileiro, solteiro, engenheiro eletricitista, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, n.º 2.820, apto 301, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 487.222 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 001.764.784-34;

(iii) **JOSÉ TAVARES DE MELO FILHO**, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado na Cidade de Cabedelo, Estado da Paraíba, à Rua Costa Bela Vista, n.º 72 apto. 301, bloco C, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.856.513 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 726.736.724-00.

(iv) **EDUARDO MOREIRA TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, médico e administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, à Avenida Boa Viagem, n.º 2454, apto. 401, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1.337.839 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 165.257.874-91;

(v) **ARTUR TAVARES COSTA CARVALHO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, à Rua Dom Aquino, n.º 2.537, apto 1801, portador da Cédula de Identidade RG n.º 617.698 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n.º 187.319.294-00; e

(vi) **MAURÍCIO HARDMAN TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, à Avenida Boa Viagem, n.º 2.054, apto. 302, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 813.795 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 054.300.974-20.

7.6. – São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) definir e aprovar metas e diretrizes da política de investimentos do Fundo;
- (ii) aprovar os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários analisados e recomendados pelo Consultor Imobiliário;
- (iii) aprovar os Laudos de Avaliação de Aquisição;
- (iv) recomendar o investimento do Fundo em Ativos Financeiros nos termos do Capítulo V deste Regulamento;

- (v) recomendar a orientação de voto do Fundo no exercício de direito decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, a ser observada pelo Administrador;
- (vi) aprovar a alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, conforme recomendação do Consultor Imobiliário;
- (vii) aprovar pagamentos de amortizações extraordinárias de Quotas e eventual distribuição de lucros em periodicidade menor que semestral, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral;
- (viii) propor à Assembleia Geral a emissão de novas Quotas e/ou criação de novas classes;
- (ix) propor à Assembleia Geral a alteração do esquema de remuneração, amortização e resgate das Quotas de cada emissão/série;
- (x) propor à Assembleia Geral a prorrogação do prazo de cada emissão/série de Quotas e/ou criação de novas classes;
- (xi) indicar ao Administrador empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação de Aquisição e do Laudo de Avaliação de Integralização, além de avaliar o conteúdo de cada laudo, conforme o caso;
- (xii) recomendar a alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (xiii) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas; e
- (xiv) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

7.7. – Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, enviada por um de seus membros com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência.

7.7.1. – As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião.

7.8. – As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença de, no mínimo, 4 (quatro) dos seus membros eleitos.

7.9. – O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente ou através de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

7.10. – As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pelo voto de, no mínimo, a maioria de seus membros presentes à reunião. Após aprovação pelo Comitê de Investimentos, quaisquer alterações que modifiquem a proposta originalmente aprovada deverão ser novamente submetidas à aprovação do Comitê de Investimentos, em observância ao disposto nos itens acima.

7.11. – O Administrador poderá participar ativamente das reuniões do Comitê de

Investimentos, sendo outorgado ao Administrador o direito de vetar as decisões do Comitê de Investimentos cuja execução, na forma decidida pelo Comitê de Investimentos, seja, sob qualquer hipótese contrária à lei, à regulamentação em vigor ou ao disposto neste Regulamento, hipótese na qual o Comitê de Investimentos deverá reunir-se para rever sua decisão.

7.12. – Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes. O Comitê de Investimentos será responsável por lavrar as atas de suas próprias reuniões e por encaminhar ao Administrador uma cópia da versão assinada de cada ata.

7.13. – Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

7.14. – Os membros do Comitê de Investimentos somente poderão ser destituídos pela Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo VIII abaixo.

### **CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL**

8.1. – Observado o disposto nos itens 8.2. a 8.8. abaixo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento (sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem em alteração deste Regulamento estarão sujeitas aos respectivos quoruns de aprovação relacionados às matérias específicas de tais incisos, conforme abaixo definido);
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) deliberar sobre a proposta apresentada pelo Comitê de Investimentos de emissão de novas Quotas e/ou criação de novas classes;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vi) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- (vii) deliberar sobre Laudos de Avaliação de Integralização, exceto no que se refere ao primeiro Laudo de Avaliação de Integralização elaborado no âmbito do Fundo (ou seja, referente à integralização de Quotas da Primeira Emissão);
- (viii) nomear e destituir o representante dos Quotistas de que trata o item 8.6. abaixo;



- (ix) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Capítulo XVI abaixo;
- (x) deliberar sobre a proposta do Comitê de Investimentos de prorrogação do prazo de cada emissão/série de Quotas;
- (xi) deliberar sobre a realização de operações pelo Fundo de que trata o Capítulo XVII deste Regulamento;
- (xii) deliberar sobre a proposta do Comitê de Investimentos de alteração do esquema de remuneração, amortização e resgate das Quotas de cada emissão/série, sem prejuízo do disposto no inciso (vii) do item 7.6. deste Regulamento;
- (xiii) deliberar sobre a destituição do Consultor Imobiliário e nomeação de seu substituto;
- (xiv) deliberar sobre a destituição dos membros do Comitê de Investimentos indicados acima, e nomeação de seus substitutos; e
- (xv) deliberar sobre a prorrogação do prazo de que trata o item 5.2.2. acima, conforme recomendação do Consultor Imobiliário.

8.1.1. – Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

8.2. – A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Comitê de Investimentos, ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Quotistas, observado o disposto neste Regulamento.

8.2.1. – A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita a cada um dos Quotistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

8.2.1.1. – A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do item 8.1. acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Quotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Quotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste item, desde que o faça por unanimidade.

8.2.2. – O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Quotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

8.2.3. – Independentemente da convocação prevista no item 8.2.1. acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas.

8.2.4. – A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

8.3. – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

8.4. – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso.

8.4.1. – Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

8.4.2. – Os Quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

8.4.3. - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

8.4.3.1. - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

8.5. – Ressalvado o disposto no item 8.5.1. abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

8.5.1. – As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (v), (vii) e (xi) do item 8.1., bem como as deliberações tomadas mediante processo de consulta formal, independente da matéria, nos termos do item 8.4.3., serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação. A deliberação da Assembleia Geral referente à matéria indicadas no inciso (xiv) do item 8.1. acima será aprovada por Quotistas que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento)

das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação.

8.6. – A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes dos Quotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas, desde que o respectivo representante dos Quotistas (i) seja Quotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Quotistas, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza e (iii) não exerça cargo ou função no Consultor Imobiliário ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza. O(s) representante(s) dos Quotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, no exercício de tal função.

8.7. – Os Quotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

8.8. – Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas e (ii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas.

8.8.1. – Não se aplicam as vedações previstas nos itens 8.7. e 8.8. acima, quando os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.7. ou nos incisos (i) e (ii) do item 8.8. acima, conforme o caso, ou, exclusivamente no que diz respeito à vedação prevista no item 8.8. acima, quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO IX – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE QUOTAS**

9.1. – O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Quotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas estão descritos neste Capítulo IX e nos Capítulos X e XI deste Regulamento, assim como nos Suplementos referentes a cada emissão/série de Quotas.

9.1.1. – As Quotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Quotas. As Quotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Quotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente

aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

9.1.2. – O Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme o caso, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Quotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

9.2. – Emissões de novas quotas, após a Primeira Emissão de Quotas, poderão ser realizadas mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, observado o quorum de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

9.2.1. – O Preço de Emissão das novas Quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será sugerido pelo Comitê de Investimentos e definido pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Quotas e constará do respectivo Suplemento.

9.2.2. – Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

## **CAPÍTULO X – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS**

### Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

10.1. – As Quotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe, podendo ser criadas diferentes classes mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, nos termos dos Capítulos VII e VIII acima.

10.1.1. – As Quotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador.

10.1.2. – Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

10.2. – Cada emissão de Quotas poderá ser dividida em séries, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Quotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, observado o disposto no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas.

### Valor das Quotas

10.3. – As Quotas terão seu valor calculado mensalmente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

### Direitos de Voto

10.4. – Todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto.

### Distribuição das Quotas

10.5. – As Quotas de cada emissão/série serão objeto de Oferta ou Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

10.5.1. – As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI abaixo.

10.5.2. – Sem prejuízo da observância dos termos e condições estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, os anúncios de início das Ofertas apresentarão os termos e condições de cada Oferta, bem como informarão as condições e os prazos para subscrição e integralização das Quotas de cada emissão/série.

10.5.3. – No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Super Qualificados e as Quotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Super Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

### Subscrição e Integralização das Quotas

10.6. – As Quotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Quotas. No ato da subscrição de Quotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta ou Oferta Restrita;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto; e
- (iii) exclusivamente na hipótese de subscrição e integralização de Quotas no âmbito de Oferta Restrita, declarará sua condição de Investidor Super Qualificado e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, e (b) as Quotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento, conforme aplicáveis às Quotas objeto de Oferta Restrita, e na Instrução CVM n.º 476/09.

10.6.1. – Cada Oferta ou Oferta Restrita poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme recomendação escrita do Consultor Imobiliário, antes da data de encerramento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento de cada emissão/série de Quotas.

10.7. – As Quotas serão integralizadas à vista, no ato da respectiva subscrição, pelo Preço de Integralização.

10.7.1. – As Quotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio

de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e/ou mediante a conferência de Imóveis, Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio.

10.7.1.1. – A integralização em bens e direitos nos termos do item acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação de Integralização, conforme procedimento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas, devendo o Administrador adotar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação de Integralização sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo o Administrador pela omissão no seu dever.

#### Amortização de Quotas

10.8. – As Quotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e no Capítulo XI abaixo.

10.8.1. – Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

10.8.2. – Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

10.8.3. – Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.9. – Ao final do prazo de cada emissão/série de Quotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Quotas, as Quotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

#### Distribuição de Resultados

10.10. – Os Quotistas farão jus à distribuição de resultados apurados pelo Fundo, observando-se o disposto no Capítulo XI abaixo.

10.11. – Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Quotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência

de recursos autorizado pelo BACEN.

#### Negociação das Quotas

10.12. – As Quotas serão registradas para negociação no Módulo de Fundos – SF, administrado e operacionalizado pela CETIP. As Quotas poderão ser registradas no sistema de negociação administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, conforme venha a ser definido pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimento.

10.12.1. – As Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Super Qualificados e, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa, somente depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

10.12.2. – Na hipótese de negociação das Quotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar a classificação do novo Quotista como Investidor Super Qualificado, bem como por comprovar o cumprimento do disposto no item 10.12.1. acima, ambos no caso de Quotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

10.12.3. – Sem prejuízo do disposto nos itens acima e observado o disposto no item 10.12.4. abaixo, na hipótese de negociação das Quotas objeto de Oferta Restrita em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Quotas, inclusive de forma privada, o Quotista vendedor das Quotas objeto de Oferta Restrita deverá (a) obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Super Qualificado ou comprovação da qualidade de Investidor Super Qualificado, conforme o caso; e (b) enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este item.

10.12.4. – A restrição à negociação prevista nos itens acima deixará de ser aplicável, caso o Fundo apresente Prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

10.13. – Caso um Quotista venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas sem observância do disposto neste Regulamento, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

#### **CAPÍTULO XI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS**

11.1. – Caberá à Assembleia Geral a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

11.1.1. – Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do

artigo 10, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93. A apuração e distribuição dos lucros auferidos nos termos deste item 11.1.1. poderão ser antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.

11.2. – Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o último dia do período de apuração dos lucros.

11.3. – As Quotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão/série.

11.3.1. – O Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas contemplará o cronograma de amortização e resgate das Quotas de cada emissão/série, se e conforme aplicável.

11.3.2. – As distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefícios de todos os Quotistas.

11.4. – Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

11.4.1. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

## **CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

12.1. – Pela administração do Fundo e gestão da Carteira, será devida ao Administrador Taxa de Administração calculada de acordo com os critérios descritos a seguir, observado, ainda, o disposto no item 12.1.1. abaixo:

- (i) caso o patrimônio do Fundo seja igual ou inferior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último dia útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos);
- (ii) caso o patrimônio do Fundo seja superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a



Taxa de Administração será correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último dia útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos); ou

- (iii) caso o patrimônio do Fundo seja igual ou superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último dia útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos).

12.1.1. – Em qualquer das hipóteses previstas no item 12.1. acima, a Taxa de Administração devida ao Administrador deverá observar o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Sem prejuízo do disposto nos itens 12.1.2. e 12.1.3. abaixo, à Taxa de Administração será acrescido, ainda, um valor mensal referente à remuneração do Agente Escriturador pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas, o qual será pago diretamente ao Agente Escriturador de acordo com o seguinte cálculo:

- (i) enquanto o Fundo possuir até 60 (sessenta) Quotistas, a Taxa de Administração será acrescida do valor mensal de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) a título de remuneração do Agente Escriturador pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas; e
- (ii) caso o Fundo possua mais de 60 (sessenta) Quotistas, a Taxa de Administração será acrescida do valor mensal apurado de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Regulamento.

12.1.2. – Na hipótese do inciso (ii) do item acima, o valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das Quotas poderá variar em função da movimentação de Quotas e quantidade de Quotistas, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração poderá ser majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada do valor referente à remuneração do Agente Escriturador, em estrita observância da tabela constante do Anexo II deste Regulamento.

12.1.3. – Exclusivamente no que diz respeito ao pagamento da primeira remuneração devida ao Agente Escriturador nos termos deste Regulamento, a primeira remuneração devida ao Agente Escriturador corresponderá ao montante fixo estabelecido no inciso (i) do item 12.1.1. acima acrescido do valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) relativo ao processamento dos boletins de subscrição dos investidores que ingressarem no Fundo mediante a subscrição de Quotas da Primeira Emissão.

12.2. – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

12.3. – O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Quotas aos Quotistas.

### **CAPÍTULO XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

13.1. – Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados “Eventos de Liquidação”, observado o disposto neste Capítulo:

- (i) amortização integral das Quotas de cada emissão/série; ou
- (ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

13.1.1. – Sem prejuízo do disposto no item 13.3. abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá imediatamente qualquer investimento e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre os procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

13.1.2. – Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral por falta de quorum ou (ii) aprovação pelos Quotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

13.2. – O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Quotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo estabelecido pela Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, e somente depois de deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os demais procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

13.3. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o item 13.1.1. acima nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

13.4. – Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

13.5. – Após a partilha do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável.

### **CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

#### **SEÇÃO I – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS**

14.1. – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o

Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês:
  - a. valor do Patrimônio Líquido, valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade do período; e
  - b. valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes da Carteira;
- (ii) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados nos Ativos Imobiliários até a conclusão e entrega das obras, conforme o caso;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais e/ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Quotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a. demonstração dos fluxos de caixa do período; e
  - b. o relatório do Administrador, observado o disposto no artigo 39, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a. as demonstrações financeiras do Fundo;
  - b. o relatório do Administrador, observado o disposto no artigo 39, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08; e
  - c. o parecer do auditor independente do Fundo.
- (vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

14.2. – A publicação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com) e mantida disponível aos Quotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento.

14.2.1. – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no item 14.2. acima, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

#### **SEÇÃO II – INFORMAÇÕES EVENTUAIS**

14.3. – O Administrador deve disponibilizar aos Quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de qualquer Oferta, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03; e
- (iv) fatos relevantes.

14.3.1. – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas. Para fins deste Regulamento, considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Quotista.

14.4. – A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do item 14.2. acima, observado o disposto no item 14.2.1. acima.

### **SEÇÃO III – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS OU EVENTUAIS ENVIADAS AOS QUOTISTAS**

14.5. – O Administrador deverá enviar a cada Quotista:

- (i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (ii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento de cada semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o artigo 7º, da Instrução CVM n.º 472/08, acompanhado do valor do Patrimônio Líquido no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como do saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (iii) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

### **CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

15.1. – O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

15.2. – As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

15.2.1. – As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como das demais aplicações do Fundo.

15.3. – O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

## **CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

16.1. – Constituem encargos do Fundo:

- (i) taxa de Administração;
- (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Quotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários, conforme o caso, 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 no artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) taxa de custódia dos Ativos Financeiros, Participações Societárias e, conforme o caso, Quotas de Condomínio do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xiv) despesas com o deslocamento de até 2 (dois) representantes do Administrador, caso a Assembleia Geral seja realizada fora da sede do

Administrador ou caso o Consultor Imobiliário ou o Comitê de Investimentos solicite reunião com o Administrador fora da sede do Administrador, até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que quaisquer despesas que excedam o limite estabelecido deverão ser aprovadas pelo Comitê de Investimentos.

16.2. – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

16.3. – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

16.4. – Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **CAPÍTULO XVII – Das SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES**

17.1. – A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII acima.

#### **CAPÍTULO XVIII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

18.1. – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

#### **CAPÍTULO XIX – DA TRIBUTAÇÃO**

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

- a. 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, observando-se o disposto neste Regulamento; e
- b. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do fundo imobiliário.

19.1.1. – O Regulamento prevê a distribuição de lucros descrita na alínea (a) do item 19.1. acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. O Regulamento não estabelece limitação à subscrição de Quotas por qualquer pessoa

física ou jurídica, residente ou não no Brasil, portanto, caso o Fundo aplique recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Feitas essas considerações, na hipótese de isenção nos termos do item 19.1. acima, tem-se a seguinte tributação aplicável ao Fundo:

#### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela Carteira não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e quotas de fundo de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Quotistas.

#### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

#### Considerações adicionais

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do fundo.

Para os Quotistas aplica-se o seguinte tratamento tributário:

#### Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Quotistas tomará por base (i) a residência dos Quotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua conseqüente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas, (b) o resgate de Quotas, (c) a amortização de Quotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste

## Regulamento.

- (i) Quotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Quotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente neste Regulamento.
- (ii) Quotistas Residentes no Exterior: Aos Quotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº. 2.689/00 ("Quotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

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

19.1.2. – A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos artigo 65, parágrafo 4º, da Lei n.º 8.981/95, e do artigo 18, inciso I, da Instrução Normativa SRF n.º 25/01.

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

19.2. – Com relação aos Quotistas Residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação



aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- a. o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo Fundo, e cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- b. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e
- c. as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

19.2.1. – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas (a) e (b) do item 19.2. acima. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as quotas registradas para negociação secundária em ambiente de negociação administrado pela CETIP e, conforme definido pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, na BM&FBOVESPA.

#### **CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Consultor Imobiliário, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas.

20.2. – Os Quotistas e o Administrador deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Quotista e/ou pelo Administrador (i) com o consentimento prévio e por escrito do Consultor Imobiliário ou (ii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Consultor Imobiliário deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

---

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de Administradora do ÊXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

***Regulamento alterado e consolidado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 23 de agosto de 2012.***

*Documento registrado em 05/09/12 no 7º Oficial de Registro e Títulos e Documentos de São Paulo sob o número de microfilmagem 1.827.892 e em 13/09/12 no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o número 1265444.*