

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS CNPJ/MF Nº. 10.456.799/0001-89

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º – O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº. 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O Fundo é administrado por Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. José Montauray, 139 - 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 92.858.380/0001-18 (doravante simplesmente denominado "ADMINISTRADOR").

Parágrafo Segundo – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO E DO PERFIL DO FUNDO

Artigo 2º – O Fundo é destinado a investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que tenham por objetivo aplicações de longo prazo, conforme política de investimento descrita no Capítulo III deste Regulamento.

Artigo 3º - As Quotas da primeira, segunda e terceira emissões do Fundo foram destinadas a investidores qualificados, nos termos do Artigo 2º acima, o qual integra a rede de relacionamentos do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4º – O objetivo do Fundo é a obtenção de ganho de capital e a geração de renda a seus Quotistas, mediante aquisição e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais, centros de distribuição e logística, participação em empreendimentos tipo "Shopping Center" ("Imóveis" ou, individualmente, "Imóvel"), participar como cotista em Fundos de Investimento Imobiliário, participar do capital de outras sociedades que tenham como propósito o investimento na área imobiliária e cujas atividades



preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, investir em quotas de certificados de potencial adicional de construção e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.

Parágrafo Primeiro – A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa proporcionar aos seus Quotistas a rentabilidade decorrente de ganho de capital e o recebimento de receitas de aluguel dos Imóveis, nos termos de contratos de locação a serem celebrados pelo Fundo e os locatários, de seu arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, e pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua venda ou locação, assim como a realizar investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais. Adicionalmente, o Fundo poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, concessão de direito de uso ou alienação dos Imóveis e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo Segundo – O ADMINISTRADOR deverá providenciar laudo de avaliação para cada Imóvel ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo Fundo, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, bem como fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, ("Laudo de Avaliação") e aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Terceiro - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Quarto – A aquisição e comercialização de Imóveis pelo Fundo deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 5º - Os recursos do Fundo serão obrigatoriamente alocados na aquisição e/ou exploração comercial de Imóveis, conforme descrito neste Capítulo. As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em quotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Parágrafo Primeiro – Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de

aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no Parágrafo Sexto do Artigos 45 e 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo – O Fundo terá o período de 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada emissão de Quotas, para enquadrar seus recursos de acordo com a limitação mencionada no caput deste Artigo.

Parágrafo Terceiro – O Fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º - O ADMINISTRADOR é o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações de Imóveis ou direitos sobre Imóveis em nome do Fundo, inclusive sua comercialização, mediante a aprovação prévia da Assembleia Geral de Quotistas, observando que tais atos deverão ser realizados visando o benefício do Fundo e dos Quotistas, admitindo-se o processo de consulta formalizada, previsto no Artigo 28 abaixo.

Parágrafo Único – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos:

- (i) não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR;
- (ii) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- (iv) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e



(vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 7º – O ADMINISTRADOR tem poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, como adquirir e comercializar Imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Parágrafo Único – O ADMINISTRADOR é nos termos e condições previstas na Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1998, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

Artigo 8º - Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR contratou e/ou poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) Instituição devidamente credenciada pela CVM, para a prestação de serviços de escrituração das Quotas e emissão de extratos de conta de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de Quotista ("Escrutador");
- (ii) empresa para gestão da parcela da carteira do Fundo aplicada em títulos e valores mobiliários;
- (iii) empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (iv) seguros contra danos físicos dos Imóveis, conforme o caso;
- (v) seguros contra inadimplência por parte dos locatários dos Imóveis, conforme o caso; e
- (vi) a **PHORBIS, PLANEJAMENTO SERVIÇOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em Porto Alegre/RS, na Rua Antônio Carlos Berta, nº 475, cj. 1401, Boa Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.408.555/0001-20, para atuar como Administradora dos Imóveis de propriedade do Fundo ("Administradora dos Imóveis").

Parágrafo Primeiro – Como parte dos serviços de responsabilidade da

Administradora dos Imóveis, conforme previsto no item (vi) do caput deste Artigo, dentre outros, estão os seguintes:

- (i) administrar os contratos de locação, arrendamento, compra, vendas, conforme o caso, dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) realizar emissão, cobrança e controle dos valores a receber;
- (iii) receber, conceder descontos e dar quitação;
- (iv) proceder medidas judiciais cabíveis para a cobrança de alugueres atrasados, ações de despejo ou outras julgadas necessárias, quando for o caso;
- (v) realizar, as expensas do Fundo, manutenções, conservações e limpeza a serem feitas nos Imóveis vagos, tais como pinturas, consertos, substituições de vidros, reparos em instalações elétricas e hidráulicas, visando manter ou recuperar o valor dos Imóveis, ou obter melhores condições de locação e/ou vendas;
- (vi) indicar potenciais clientes interessados em locar ou adquirir Imóveis, bem como elaborar, as expensas do Fundo, os instrumentos jurídicos, bem como revisar os documentos cadastrais do inquilino previamente à aprovação pelo Fundo;
- (vii) realizar vistorias prévias e posteriores nos Imóveis locados, bem como elaborar e/ou revisar os documentos referentes a rescisão dos contratos;
- (viii) coordenar a realização de laudos técnicos de avaliação para determinação do valor de mercado dos Imóveis, na aquisição e na reavaliação patrimonial a cada ano, junto a peritos avaliadores, pessoa física ou jurídica, devidamente habilitados e credenciados nos órgãos responsáveis, previamente contratados pelo Fundo;
- (ix) delegar poderes para representar o Fundo, para todo e qualquer ato necessário à administração dos Imóveis de propriedade do Fundo;
- (x) prestar serviços de gestão operacional e administração condominial de empreendimentos de propriedade do Fundo; e



- (xi) desempenhar a atividade de gestão operacional, administração condominial e financeira dos empreendimentos do Fundo, podendo fornecer equipe de profissionais especializados.

Parágrafo Segundo – A Administradora dos Imóveis receberá uma remuneração variável a ser apurada mensalmente e que não poderá ser inferior a composição dos custos dos serviços prestados e, tão pouco, superior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mensais, salvo se aprovada em Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR, nos termos do inciso II do Artigo 31 da Instrução CVM 472, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Quotistas, e às expensas do Fundo, poderá contratar um consultor especializado, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e, se for o caso, o Gestor, abaixo qualificado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, para que este preste os seguintes serviços:

- (i) Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao ADMINISTRADOR, bem como análise de oportunidades de alienação e locação de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- (ii) Planejamento e orientação ao ADMINISTRADOR na negociação para aquisições de novos Imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo; e
- (iii) Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Quarto – Ocorrendo a contratação, o consultor especializado receberá pelos serviços prestados uma remuneração máxima a ser definida em Assembleia Geral de Quotistas, a qual passará a ser devida após a efetivação da contratação do Consultor.

Artigo 9º - A gestão da parcela da carteira do Fundo aplicada em títulos e valores mobiliários será realizada pela GERAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS S/S LTDA., sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de

administração de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº. 7180, de 04 de abril de 2003, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. José Montaury, nº 139, 8º andar, Centro Histórico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.196.089/0001-27 ("Gestor"), em conformidade com o disposto no Artigo 5º deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – O Gestor tem poderes para realizar todos os atos relacionados à gestão da parcela da carteira do Fundo aplicada em títulos e valores mobiliários, observadas as limitações deste Regulamento e a regulamentação em vigor.

Parágrafo Segundo – Pelo serviço mencionado no caput deste Artigo, o Gestor receberá remuneração descrita no Parágrafo Quarto do Artigo 12 abaixo.

Artigo 10 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Quotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Quotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Artigo 11 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no Artigo 10 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo Primeiro - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.



Parágrafo Segundo - O disposto neste Artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo Terceiro - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Quotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

Parágrafo Quarto - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Quotistas.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 12 - A Taxa de Administração do Fundo ("Taxa de Administração") vigente desde 01 de agosto de 2009 é calculada da seguinte forma: (i) um valor fixo de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) acrescido de (ii) um percentual do patrimônio líquido anual do Fundo obtido da seguinte forma:

- i) 0,24% (zero vírgula vinte e quatro por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais);
- ii) 0,22% (zero vírgula vinte e dois por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) e até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais); e
- iii) 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o acima disposto, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a, no mínimo, R\$ 19.950,00 (dezenove mil e novecentos e cinquenta reais) mensais, atualizado anualmente de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.



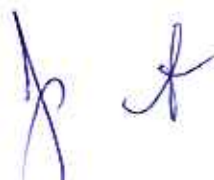
Parágrafo Segundo – A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR fará jus a 30% (trinta por cento) da Taxa de Administração e ele poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração possam ser pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o valor total. O Gestor fará jus a 70% (setenta por cento) da Taxa de Administração, deduzida da remuneração do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - Incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, das restrições previstas no Parágrafo Único do Artigo 6º deste Regulamento;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Quotistas em sua sede:
 - (a) os registros de Quotistas e de transferência de quotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias de Quotistas;
 - (c) a documentação relativa aos Imóveis, operações e patrimônio do Fundo;
 - (d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Quotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;



- (v) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas e aquelas destinadas a promover as atividades e os negócios imobiliários, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) administrar os recursos do Fundo, observadas as competências do Gestor, gerindo, de forma diligente, sua tesouraria, controladoria e contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável;
- (viii) manter os registros das Quotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;
- (ix) assegurar que as Quotas do Fundo sejam negociadas, única e exclusivamente, no mercado de balcão não organizado;
- (x) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Quotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (xi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- (xiii) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, de acordo com o disposto no Capítulo XII deste Regulamento;
- (xiv) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- (xv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;



- (xvi) atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Quotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Quotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:
 - a) exemplar do Regulamento do Fundo; e
 - b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Quotista tenha que arcar;
- (xvii) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de ADMINISTRADOR do Fundo;
- (xviii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- (xix) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES DO GESTOR

Artigo 14 - Incluem-se entre as obrigações do Gestor:

- (i) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Quotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (ii) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio, da carteira e das atividades do Fundo, pelos quais é responsável;
- (iii) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições de negócio para o Fundo;
- (iv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em valores mobiliários;



- (v) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- (vi) representar legalmente o Fundo, no limite de suas competências, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VIII – DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 15 - Será vedado ao ADMINISTRADOR e ao Gestor praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Quotista, sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação as Quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) prometer rendimentos predeterminados ao Quotista;
- (viii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o ADMINISTRADOR, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e os Representantes dos Quotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 43 deste Regulamento;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 16 – Não é permitido ao ADMINISTRADOR e ao Gestor adquirir Quotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

Parágrafo Único – O ADMINISTRADOR e o Gestor do Fundo deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Quotistas.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 17 – As Quotas do Fundo correspondem à totalidade de seu patrimônio e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pelo ADMINISTRADOR em nome do titular das Quotas, sem emissão de certificados.

Parágrafo Único – Fica o ADMINISTRADOR autorizado a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à contratação do Escriturador e efetivar o registro do subscritor e adquirente das Quotas de emissão do Fundo, assim como o depósito das Quotas junto ao Escriturador.



Artigo 18 – O ADMINISTRADOR, com vistas à constituição do Fundo, procedeu à primeira emissão de Quotas com o total de 36.000 (trinta e seis mil) Quotas, em lote único e indivisível, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, totalizando R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na respectiva data de emissão.

Parágrafo Primeiro – O Fundo, com vistas ao aumento do seu patrimônio, procedeu à segunda emissão de Quotas com o total de 3.021 (três mil e vinte e uma) Quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando R\$ 3.021.000,00 (três milhões, vinte e um mil reais), na respectiva data de emissão.

Parágrafo Segundo – O Fundo, com vistas ao novo aumento do seu patrimônio, procedeu à terceira emissão de Quotas, em lote único e indivisível, com o total de 1.148 (um mil cento e quarenta e oito) Quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando R\$ 1.148.000,00 (um milhão, cento e quarenta e oito mil reais), na respectiva data de emissão.

Parágrafo Terceiro – As Quotas foram integralizadas à vista ou quando das respectivas chamadas de capital, em dinheiro, em Imóveis e/ou em títulos e valores mobiliários.

Parágrafo Quarto – No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos foram depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em quotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, a exclusivo critério do Gestor, até o enquadramento do portfólio do Fundo, nos termos do Artigo 5º acima.

Parágrafo Quinto – Na hipótese de integralização total ou parcial com Imóveis, a Assembleia Geral de Quotistas deverá aprovar o valor atribuído ao bem ou direito, devendo o ADMINISTRADOR proceder à averbação na matrícula dos respectivos Imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Sexto – No caso de integralização em títulos e valores mobiliários que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última

negociação. Caso contrário, a Assembleia Geral de Quotistas deverá aprovar o valor a eles atribuído para a respectiva integralização.

Artigo 19 – As ofertas públicas de Quotas do Fundo serão realizadas por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – Quando aplicável, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de novas Quotas deve ser instruído com os documentos exigidos em regulamentação específica, bem como o procedimento do Artigo 10 da Instrução CVM 472, sendo que, caso o Fundo já tenha Quotas distribuídas por meio de oferta pública registrada perante a CVM, o registro de ofertas públicas subsequentes será automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos no §1º do Art. 10 da Instrução CVM 472, exceto se tiverem ocorrido mudanças relevantes na política de investimento do Fundo ou alteração de seu público alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de quotas registrada na CVM.

Parágrafo Segundo – No ato de subscrição de Quotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Quotas subscritas, o preço de emissão e o valor recebido na integralização, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Terceiro - O adquirente das Quotas receberá, no momento de subscrição de Quotas do Fundo, documento discriminando as despesas com que tenha que arcar com a subscrição, declarando estar ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento do Fundo.

Artigo 20 - As Quotas somente poderão ser registradas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, após seu registro na CVM, em conformidade com o disposto no Artigo 2º, Parágrafo Segundo, da Instrução CVM 400.

Artigo 21 – A emissão de novas Quotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Quotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de



colocação, público alvo, a quantidade de Quotas a serem emitidas e a possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de emissão de novas Quotas, seus valores individuais, para fins de emissão, subscrição, integralização e amortização serão calculados pelo ADMINISTRADOR, levando em consideração a avaliação técnica do valor patrimonial ou de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo, conforme deliberado em Assembleia pelos Quotistas, bem como as perspectivas futuras de rentabilidade do Fundo.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de emissão de novas Quotas do Fundo, o atual Quotista terá direito de preferência, na proporção das suas Quotas, na aquisição das novas Quotas. Referido direito de preferência poderá ser alienado a terceiros, sendo que os detalhes sobre sua operacionalização deverão ser definidos pelo ADMINISTRADOR.

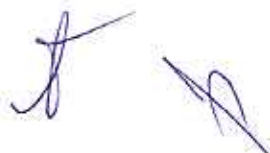
Parágrafo Terceiro - Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

Artigo 22 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Quotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto no Artigo 2º deste Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o Fundo 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, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS

Artigo 23 - É da competência da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo ("Assembleia Geral"):

- (i) deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR, anualmente, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii) alterar o Regulamento do Fundo;
- (iii) destituir o ADMINISTRADOR e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;



- (iv) destituir o Gestor e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (v) destituir o consultor especializado e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (vi) destituir a Administradora dos Imóveis e/ou eleger sua substituta, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (vii) eleger e destituir os Representantes dos Quotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, de acordo com a Instrução CVM 472;
- (viii) determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Artigo 40, inciso (i) deste Regulamento, observadas as limitações legais;
- (x) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- (xi) deliberar sobre novas emissões de Quotas, incluindo suas características na forma do Artigo 21 acima;
- (xii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (xiii) aprovar o Laudo de Avaliação de Imóveis, de bens e direitos a eles relacionados, quando adquiridos pelo Fundo;
- (xiv) aprovar o Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Quarto do Artigo 18 acima;

- (xv) deliberar o aumento das despesas e encargos do Fundo que não a Taxa de Administração;
- (xvi) deliberar sobre as situações de conflito de interesse;
- (xvii) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xviii) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração; e
- (xix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Quotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro – A cada Quota corresponderá um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

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

Parágrafo Terceiro – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o ADMINISTRADOR ou Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Quotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (f) o Quotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Quarto – Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o Laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº.

6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 24 – O Regulamento poderá ser alterado pelo ADMINISTRADOR, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares e nas demais hipóteses previstas na regulamentação aplicável, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Quotistas.

Artigo 25 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral também pode ser convocada por Quotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas ou pelo Representantes dos Quotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Artigo 26 - A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deve ser feita por correspondência física ou eletrônica, encaminhada a cada Quotista em seus endereços informados nas respectivas fichas cadastrais. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Quotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

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

Parágrafo Segundo - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das



Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

Parágrafo Quinto - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I – em sua página na rede mundial de computadores;
- II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo Sexto - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações referidas acima incluem, no mínimo:

- (i) as demonstrações financeiras;
- (ii) o relatório do auditor independente;
- (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
- (iv) o relatório dos Representantes dos Quotistas.

Parágrafo Sétimo - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes dos Quotistas, as informações referidas acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Oitavo - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Quotas emitidas ou os Representantes dos Quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido referido acima deve vir

acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária e o percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Nono - Caso Quotistas ou os Representantes dos Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo Oitavo acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de 10 (dez) dias previsto acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo Décimo - A presença da totalidade de Quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 27 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Quotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias e máximo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 29 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

Artigo 30 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Artigo 31 abaixo.

Artigo 31 - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, XII, XIV, XVI e XVIII do Artigo 23 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Quotistas presentes e que representem:

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



(cem) Quotistas.

Parágrafo Único – Caberá ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 32 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 33 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o Quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os Quotistas.

Parágrafo Primeiro - É facultado a Quotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas, solicitar ao ADMINISTRADOR envio de procuração aos demais Quotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do caput.

Parágrafo Segundo - Para fins do disposto acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Terceiro - É vedado ao ADMINISTRADOR:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Quotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos

acima.

Parágrafo Quarto - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do Fundo, em nome de Quotistas, nos termos acima, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XI – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 34 – A divulgação de informações referidas na Seção I do Capítulo VII da Instrução CVM 472 deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (www.geralinvestimentos.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à referida divulgação, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 36 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Único – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Artigo 37 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38 – A relação de encargos do Fundo está descrita no Artigo 47 da Instrução CVM 472.

Artigo 39 – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, nos

termos da regulamentação aplicável, que não façam jus aos interesses do Fundo e dos Quotistas, tais como o pagamento de terceiros contratados pelo ADMINISTRADOR, correrão por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Único – O pagamento das despesas de que trata o caput deste Artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XIV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 40 - O Fundo observará a seguinte política de destinação dos resultados apurados:

- (i) o Fundo distribuirá aos Quotistas, semestralmente, até o último dia útil dos meses de julho e janeiro, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado apurado pelo regime de caixa, conforme normas da CVM, devidamente aprovados em Assembleia Geral de Quotistas. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas;
- (ii) o Fundo poderá, a critério do ADMINISTRADOR, constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais nos quais estiver envolvido, as quais deverão ser provisionadas no balanço do Fundo, os Quotistas poderão, contudo, se assim aprovado em Assembleia Geral, solicitar que tais reservas sejam desfeitas;
- (iii) há possibilidade de os cotistas deliberarem em Assembleia, mediante aprovação da maioria simples das cotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do Artigo 10 Parágrafo Único da Lei nº. 8.668/93 e calculados com base em normas da CVM; e
- (iv) do resultado apurado pelo regime de caixa, que não for distribuído ao Quotista, na forma estabelecida no item (i) deste Artigo, ou destinado à formação da reserva de que trata o item (ii), terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.



CAPÍTULO XV – DA CUSTÓDIA

Artigo 41 - Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por quotas de fundos de investimento, o ADMINISTRADOR deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como Custodiante.

Parágrafo Único – O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ele.

CAPÍTULO XVI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 42 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o ADMINISTRADOR, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Primeiro – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do Gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor, para prestação de serviços para o Fundo, exceto os de primeira distribuição de Quotas; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo Único do Art. 46 da Instrução CVM 472.



Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

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

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

Parágrafo Terceiro – Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR, Gestor ou consultor especializado.

CAPÍTULO XVII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 43 - O ADMINISTRADOR e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR ou o Gestor poderão renunciar à administração ou à gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, respectivamente. Em qualquer dessas hipóteses, o ADMINISTRADOR deverá convocar Assembleia Geral de Quotistas imediatamente para deliberar sobre a sua substituição ou do Gestor. Independentemente do disposto neste parágrafo, na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR ou do Gestor, o ADMINISTRADOR ou o Gestor, conforme o caso, continuará obrigado a prestar os serviços de administração ou gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, até que outra instituição venha a lhe substituir, devendo receber, para tanto, sua respectiva remuneração. O ADMINISTRADOR deverá ainda permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.



Parágrafo Segundo – É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

Parágrafo Quarto - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear ADMINISTRADOR temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo Quinto - Após a averbação efetuada pelo ADMINISTRADOR referida no Parágrafo 1º do caput deste Artigo, os Quotistas eximirão o ADMINISTRADOR e/ou o Gestor de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 44 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Primeiro – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro do Artigo 43 acima.

Parágrafo Segundo – Aplica-se o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 43 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro – Se a Assembleia Geral não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do



ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

Parágrafo Quarto – No caso de liquidação extrajudicial do Gestor, o ADMINISTRADOR ficará obrigado a exercer as funções previamente desempenhadas pelo Gestor ou contratar terceiro para o exercício de tais funções.

Artigo 45 - Nas hipóteses referidas nos Artigos 43 e 44 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo ADMINISTRADOR e/ou novo Gestor, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Artigo 46 - Caso o ADMINISTRADOR e/ou o Gestor renunciem às suas funções ou entrem em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 47 - O Fundo terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Quotistas, observados os quóruns previstos neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Quotistas, após sua alienação, na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo Segundo – O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Quotas.

Artigo 48 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido,



compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 49 - Após a partilha de que trata o Parágrafo Primeiro do Artigo 47 acima, os Quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o ADMINISTRADOR, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR e/ou do Gestor.

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

Parágrafo Segundo - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 47 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR e/ou o Gestor de figurar como partes dos processos.

Artigo 50 - O ADMINISTRADOR e/ou o Gestor, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 51 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – No prazo de 15 (quinze) dias:

(i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de



pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de inscrição no CNPJ.

II – No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo Único - Para todos os fins e no que couber, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIX – DA ARBITRAGEM E DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 52 - O número máximo de Representantes de Quotistas eleitos em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento, é de 1 (um).

Artigo 53 - O Fundo, os Quotistas e o ADMINISTRADOR obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do Fundo e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.

Parágrafo Único - As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o caput deste Artigo deverão ser pagos pela parte vencida.

Porto Alegre, 28 de abril de 2017.



CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
Ede Antônio Gasperin e Sandro Luis Santos Monaco
Diretores