

**REGULAMENTO DO BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF Nº 15.394.563/0001-89

DO FUNDO

Artigo 1. O **BB Renda de Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, designado neste regulamento como “FUNDO”, regido pelo presente regulamento, doravante denominado simplesmente como “Regulamento”, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), bem como pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – Prazo de Duração. O FUNDO terá prazo de duração até o dia 30 de abril de 2025, sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Forma de Constituição. O FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente poderão ser resgatadas ao término do prazo de duração do FUNDO, ou em virtude de sua liquidação, não havendo amortização programada das Cotas, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro – Administração. O FUNDO é administrado e gerido pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S,A,, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de gestão e administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 4.300, 7º andar, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001-98, doravante denominada como “ADMINISTRADOR”.

PÚBLICO ALVO

Artigo 2. O FUNDO é destinado a investidores em geral, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas neste Regulamento.

DO OBJETO

Artigo 3. O objetivo do FUNDO é proporcionar aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada. Os Ativos-Alvo do FUNDO serão representados, principalmente, por:

I. Letras de Crédito Imobiliário;

II. Letras Hipotecárias; e

III. Cotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliário;

IV. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

V. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

VI. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VII. Certificados de potencial adicional de construção;

VIII. Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

IX. Letras imobiliárias garantidas

Parágrafo Primeiro - Não obstante os Ativos-Alvo acima mencionados, o FUNDO poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliário de acordo com a legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo - Ainda que não seja objeto principal do FUNDO investimento em imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis, poderão esses, eventualmente, fazer parte de sua

carteira de investimento, exclusivamente em razão de: (a) execução de garantias dos ativos financeiros de origem imobiliária que são o objeto principal do FUNDO, cuja propriedade ficará no patrimônio do FUNDO apenas durante o período e processo de execução da garantia; (b) recuperação/troca de garantias dos ativos financeiros de origem imobiliária que são o objeto principal do FUNDO; e/ou (c) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos financeiros dos quais o FUNDO seja credor, desde que apresentado Estudo de Viabilidade pelo Administrador e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro - Os recursos das emissões de Cotas do FUNDO serão, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, destinados ao pagamento de encargos do FUNDO e à aquisição dos Ativos-Alvo.

Parágrafo Quarto – O ADMINISTRADOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento e os critérios previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 4. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente nas seguintes hipóteses, que devem ser cumulativas:

- (a) o FUNDO deve possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, deve possuir participação em cotas do FUNDO em percentual inferior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do FUNDO;
- (c) o cotista pessoa física não poderá ser detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período, e, ainda;

(d) as cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO, com as características previstas nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Terceiro – Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas, acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR e observada a política de investimento definida neste Regulamento (“Política de Investimento”), com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da Carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do Artigo 3º deste Regulamento, e observará a seguinte Política de Investimento:

a. O FUNDO terá por Política de Investimento principal realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos-Alvo;

b. As aquisições de Ativos-Alvo deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo ADMINISTRADOR e/ou por consultor contratado pelo FUNDO para esta finalidade, e aprovadas pelo Comitê de Investimento do FUNDO conforme detalhado no Artigo 33 deste Regulamento;

c. O FUNDO poderá adquirir para integrar a sua Carteira, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, Ativos-Alvo que sejam vendidos por outros fundos geridos e administrados pelo ADMINISTRADOR, oriundos de sua carteira própria e/ou do patrimônio de empresas coligadas, inclusive podendo realizar a compra de ativos originados, distribuídos, ou de empresas que possuam relacionamento comercial e de crédito com a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas,

observando-se os limites dispostos neste Regulamento, ficando, ainda, expressamente estabelecido que referidas operações não caracterizam Conflito de Interesses conforme definido no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08

d.O FUNDO poderá alienar, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, os Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, inclusive para outros fundos geridos e administrados pelo ADMINISTRADOR, para sua carteira própria, e para empresas controladoras, controladas e/ou coligadas, observando-se o disposto neste Regulamento;

e.O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente; e

f. As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM e disposições deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - O objeto e a Política de Investimento do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo – FICA ESTABELECIDO QUE O OBJETIVO DEFINIDO NESTE REGULAMENTO NÃO SE CARACTERIZA COMO UMA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, CONSISTINDO APENAS EM UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO PELO ADMINISTRADOR.

Artigo 6. A Carteira do FUNDO poderá ser composta por qualquer dos ativos elencados no Artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - É permitida a utilização de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Terceiro - O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Parágrafo Quarto - Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Artigo 24 deste Regulamento e na legislação aplicável.

Parágrafo Quinto - O processo de análise e seleção dos ativos componentes do FUNDO será executado pelo Comitê de Investimento do FUNDO, conforme descrito no Artigo 33 deste Regulamento, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos-Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos-Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de *Rating*.

Parágrafo Sexto – NÃO OBSTANTE O EMPREGO DE DILIGÊNCIA, DA BOA PRÁTICA DE GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO A OBSERVÂNCIA PELO ADMINISTRADOR DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO PREVISTA NESTE REGULAMENTO E DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS, PODERÁ HAVER PERDA DO CAPITAL INVESTIDO PELOS CONDÔMINOS.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7. O ADMINISTRADOR, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais aplicáveis, tem amplos poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, financiar e exercer todos os demais direitos inerentes aos “Ativos-Alvo” integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e disposições aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Fica estabelecido que o ADMINISTRADOR, na qualidade de Gestor, adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias para este FUNDO, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício dos direitos de voto pelo ADMINISTRADOR em relação a ativos detidos pelo FUNDO. Tal política orienta as decisões do ADMINISTRADOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo ADMINISTRADOR foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e está divulgada no sítio do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

Parágrafo Terceiro - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos Cotistas do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Quarto - O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo Quinto - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, exclusivamente nas hipóteses previstas no artigo 3º, parágrafo segundo, acima, o proprietário fiduciário dos bens imóveis, administrando e dispondo dos bens na forma e para

os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto - O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e desde que aprovados pelo Comitê de Investimento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer Ativo-Alvo integrante do patrimônio do FUNDO;
- II. Alugar ou arrendar os “Ativos-Alvo” a serem adquiridos pelo FUNDO.

Parágrafo Sétimo - O ADMINISTRADOR deverá selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste regulamento.

Parágrafo Oitavo - O ADMINISTRADOR deverá 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.

Artigo 8. O ADMINISTRADOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos “Ativos-Alvo” e demais projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais “Ativos-Alvo” do FUNDO, ou poderá contratar tais serviços externamente.

Parágrafo Primeiro - Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar:

- I. Empresas de Consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de “Ativos-Alvo” objeto do FUNDO;
- II. Empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos de potenciais “Ativos-Alvo” do FUNDO;
- III. Empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- IV. Empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- V. Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que

coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos “Ativos-Alvo”;

VI. Seguros contra danos físicos e comerciais dos “Ativos-Alvo”;

VII. Serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos “Ativos-Alvo” e/ou para proteger os interesses do FUNDO;

VIII. Instituição autorizada pela CVM para distribuir as cotas do FUNDO; e

IX. Instituição especializada na prestação de serviços de atendimento aos Cotistas, para prestação de informações sobre as Cotas, rendimentos e demais informações necessárias.

Parágrafo Segundo – Nos termos do artigo 29, § 4º da Instrução CVM nº 472/08, os custos com as contratações de terceiros para os serviços previstos nos itens III e IV acima deverão ser considerados despesas do Fundo, nos termos do Artigo 49 deste Regulamento, e os custos com as demais contratações de serviços de terceiros acima mencionadas deverão ser arcadas pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 9. É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

I. Receber depósito em conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;

IV. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

V. Vender cotas do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de cotas subscritas;

VI. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VII. Realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;

VIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

IX. Aplicar recursos do FUNDO no exterior.

X. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO.

XI. 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, entre o FUNDO e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o

FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor.

XII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;

XIV. 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; e

XV. 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.

Parágrafo Primeiro - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Segundo – É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

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

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

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10. Ao término da subscrição de cotas objeto da primeira emissão de cotas do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

Artigo 11. O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas

as despesas, provisões, e deferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 12. As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no Artigo 11 deste Regulamento, terão a forma nominativa e escritural e somente poderão ser resgatadas em caso de (i) término do prazo de duração do Fundo, conforme o caso e/ou (ii) liquidação antecipada do Fundo, a critério da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O Banco do Brasil S.A. instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, s/n, Asa Sul – Brasília (DF), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, será a entidade escrituradora de Cotas do FUNDO e emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do FUNDO.

Parágrafo Segundo - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO.

Parágrafo Quarto - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas cotas.

Parágrafo Quinto - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado (tais como Bovespa FIX e/ou CETIP) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as cotas do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.

Parágrafo Sexto - É permitida a negociação das Cotas do FUNDO fora do mercado de balcão

organizado e/ou de bolsa de valores nas seguintes hipóteses:

- a) Quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária.
- b) Quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das cotas.

Parágrafo Sétimo – A instituição intermediária responsável pela negociação das Cotas será responsável por verificar se o adquirente das Cotas cumpre os critérios estabelecidos neste Regulamento e legislação aplicável para ser cotista do FUNDO.

Parágrafo Oitavo - O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo Nono – As Cotas do FUNDO serão representadas por uma única classe de Cotas, sem divisão em séries, com vencimento quando da liquidação do FUNDO.

Parágrafo Décimo – A colocação e oferta das Novas Cotas obedecerão ao procedimento disposto nas Seções “Das ofertas Públicas de Novas Cotas do Fundo” e “Das novas emissões de Cotas do Fundo” deste Regulamento.

DA VALORIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 13. A partir do início de funcionamento do FUNDO, o valor das Cotas do FUNDO será calculado, diariamente (exceto nos feriados nacionais) pela divisão do Patrimônio Líquido do FUNDO pela quantidade de Cotas emitidas e em circulação.

DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 14. Os Ativos do FUNDO terão seu valor calculado diariamente (exceto nos feriados nacionais), mediante a utilização da metodologia de apuração de seu valor de mercado descrita nos itens abaixo:

Parágrafo Primeiro – Os títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil, os créditos securitizados pelo Tesouro Nacional e os demais títulos e ativos financeiros não-imobiliários pertencentes à carteira do Fundo terão seu valor de mercado apurado de acordo com sua respectiva cotação média oficial em bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Os ativos financeiros imobiliários terão seus valores calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

Parágrafo Terceiro – Caso seja verificada a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, estes passarão a ser avaliados pelo seu valor de mercado, sendo que a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários será observada com a existência de negociações com tais ativos em volume financeiro relevante, com frequência e regularidade, de modo a conferir efetiva liquidez para os ativos financeiros imobiliários.

Parágrafo Quarto – As provisões e as perdas com ativos financeiros imobiliários serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas nos termos da Instrução CVM n.º 516/11, de 29 de Dezembro de 2011 (“Instrução CVM n.º 516”).

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 15. A emissão inicial de cotas do FUNDO (“Primeira Emissão”) será de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada cota, sendo, portanto, a oferta total no montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Artigo 16. A integralização das cotas da Primeira Emissão do FUNDO se dará na Data de Subscrição Inicial, observado o disposto neste artigo.

Parágrafo Primeiro - Todas as cotas emitidas na Primeira Emissão serão distribuídas publicamente pelo Administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do FUNDO,

conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476/03, na Instrução CVM nº 472/08 e na Lei nº 6.385/76.

Parágrafo Segundo - As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao ADMINISTRADOR, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do FUNDO, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Terceiro - Não será admitida, em nenhuma hipótese, a integralização de cotas do FUNDO em imóveis ou quaisquer outros direitos reais.

Parágrafo Quarto – Na Primeira Emissão, deverão ser observados os limites mínimos de colocação indicados nos itens abaixo, sob pena de cancelamento da oferta pública de Cotas. Após a subscrição do montante mínimo estabelecido neste Regulamento, o Administrador poderá encerrar, a qualquer momento, a distribuição de cotas do FUNDO, com o cancelamento de eventual saldo não colocado.

- a. O valor mínimo a ser colocado na Primeira Emissão será de 1.000 (mil) cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- b. A aplicação mínima no FUNDO, por Cotista, durante a Primeira Emissão, será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo Quinto - Caso o valor mínimo referido no Parágrafo Quarto acima não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- a. Fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e
- b. Proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item “a” deste Parágrafo Quinto.

Parágrafo Sexto - As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 17. Após a Primeira Emissão, as cotas do FUNDO serão distribuídas pelo **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Instituição Líder”), ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas pelo Instituição Líder para distribuir as cotas do FUNDO, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 476/09 e/ou da Instrução CVM nº 472/08 e de acordo com as condições deste Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Instituição Líder ou pela instituição distribuidora autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Parágrafo Segundo - Exclusivamente para as Ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, a critério do ADMINISTRADOR e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote complementar e 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Art. 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, respectivamente.

Artigo 18. Salvo disposto em contrário neste Regulamento, não há restrição à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO

Artigo 19. Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá, após aprovação pela Assembleia Geral de Cotista, realizar novas emissões de cotas do FUNDO. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por Cotista, se aplicável.

Parágrafo Primeiro - As cotas objeto da(s) nova(s) emissão(ões) assegurarão a seus titulares

direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Parágrafo Segundo - Não será assegurado aos Cotistas do FUNDO direito de preferência na subscrição de cotas objeto de emissões futuras de Cotas.

Parágrafo Terceiro – A valor de aplicação mínima no FUNDO nas novas emissões de cotas do FUNDO será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), exceção feita aos casos de excesso de demanda em ofertas públicas e consequente rateio das novas cotas do Fundo entre os investidores, situação em que será possível a subscrição de cotas abaixo de referido valor.

Parágrafo Quarto - Nas emissões de cotas do FUNDO com integralização prevista conforme determinado cronograma, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal Cotista:

- I. Ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento); e
- II. Deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Quinto - Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos-Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva emissão a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Sexto - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Sétimo – Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de cotas, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, o ADMINISTRADOR deverá

imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

Parágrafo Oitavo – O ADMINISTRADOR poderá contratar o serviço de formador de mercado para as ofertas de cotas do FUNDO.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 20. Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo. As Cotas deverão ser resgatadas ao término do prazo de duração do FUNDO.

Artigo 21. O FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, amortizar suas Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os Cotistas de parcela do valor de suas Cotas.

Artigo 22. Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Artigo 23. Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas do FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 24. O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado ao ADMINISTRADOR, desde que observado referido limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual

antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO. O ADMINISTRADOR poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês e buscará efetuar a distribuição de resultados mensalmente, no mínimo, sem qualquer garantia, no entanto, de realização de referidas distribuições extraordinárias, sendo que nesta hipótese de antecipação, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Primeiro - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

Parágrafo Segundo – Farão jus aos resultados do FUNDO os Investidores titulares de Cotas do FUNDO no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante responsável pela escrituração das Cotas.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 25. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I.** Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a.** não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b.** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c.** não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d.** não pode ser dado em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

- e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
- f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a. Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c. A documentação relativa aos imóveis, se for o caso, e às operações do FUNDO;
- d. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- e. O arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e do Consultor de Investimento.

III. 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;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

V. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VI. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.

VII. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;

IX. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a

informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO;

XI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

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

XIII. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XIV. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 26. O ADMINISTRADOR informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no FUNDO.

Parágrafo Único – A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao FUNDO, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do FUNDO, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

Artigo 27 – O ADMINISTRADOR enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

Artigo 28 – O ADMINISTRADOR também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.vam.com.br), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

Artigo 29. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 30. O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir:

Parágrafo Primeiro - Taxa de Administração: O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração e gestão do FUNDO, a remuneração anual fixa de 0,28% a.a. (vinte e oito centésimos por cento ao ano) incidente sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada diariamente à razão de 1/252 e paga mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Segundo - Taxa de Performance: O ADMINISTRADOR receberá, pelo desempenho do FUNDO, uma percentagem, a título de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder o rendimento da Taxa DI, acumulada no período de apuração

semestral.

Parágrafo Terceiro - A Taxa de Performance será calculada e paga ao ADMINISTRADOR semestralmente em julho e janeiro e na efetiva liquidação das cotas, e considerando o seguinte:

- I.** O período de apuração da Taxa de Performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- II.** As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério “pro rata” dias úteis do ano em vigor e cobradas, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Quarto - O ADMINISTRADOR poderá, de forma unilateral, reduzir a taxa de administração estipulada no caput deste artigo, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 31. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- I.** Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- II.** Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, exceção feita ao caso de descredenciamento pela CVM, hipótese em que a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição da nova administração.

Parágrafo Segundo - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08, 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 de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste artigo.

Parágrafo Quinto - Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, 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 Sexto - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo - A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Parágrafo Oitavo - No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos Instrução CVM nº 472/08, não tendo os Cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.

Artigo 32. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 33. O ADMINISTRADOR poderá constituir um Comitê de Investimento, com as seguintes atribuições:

- I.** Deliberar sobre a estratégia de aquisição e venda dos ativos do FUNDO;
- II.** Deliberar sobre a contratação de consultoria especializada e/ou peritos para avaliação e emissão de laudos de Ativos-Alvo que poderão integrar a carteira do FUNDO, ou que já façam parte da sua carteira de investimentos;
- III.** Avaliar periodicamente a performance do FUNDO e sugerir alternativas para maximizar seu rendimento.
- IV.** Avaliar o cenário econômico, o mercado imobiliário atual e suas perspectivas, de forma a antecipar as conseqüências para o FUNDO e sugerir alternativas para minimizar riscos e maximizar retorno dos Ativos-Alvo;
- V.** Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do FUNDO;
- VI.** Discutir, avaliar, e decidir sobre todos os assuntos inerentes a gestão do FUNDO; e
- VII.** Propor tópicos para a discussão e aprovação da Assembleia Geral dos Cotistas e executar suas deliberações.

Parágrafo Único - O Comitê de Investimento do FUNDO deverá seguir as políticas internas do ADMINISTRADOR.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 34. É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I.** demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II.** Alteração do Regulamento;
- III.** destituição ou substituição do ADMINISTRADOR do FUNDO e a escolha de seus substitutos;
- IV.** Emissão de novas cotas.
- V.** A fusão, a incorporação, a cisão, a transformação ou a liquidação do FUNDO;
- VI.** Dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no regulamento;
- VII.** Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII.** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX.** Eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o art. 40 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X.** Alteração do prazo de duração do FUNDO
- XI.** Análise de situações com potencial conflito de interesses, conforme disposto no artigo 40 deste Regulamento e no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII.** Alteração da taxa de administração e da taxa de performance;

Artigo 35. 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 Primeiro – Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro 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.

Parágrafo Terceiro - O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Quarto – O ADMINISTRADOR poderá enviar pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo Quinto - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os seguintes requisitos do Inciso I, do Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Sexto – O ADMINISTRADOR, após receber a solicitação de que trata o Parágrafo acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Sétimo - Na hipótese prevista no Parágrafo Quinto, 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 cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Oitavo - É vedado ao ADMINISTRADOR:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Quinto, acima;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Sétimo, acima.

Parágrafo Nono - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

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

Artigo 36 - O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

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. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro – Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Artigo 36, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM n.º 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da mesma Instrução, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia.

Parágrafo Segundo - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Terceiro - Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 35, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 35, Parágrafo Segundo, deste Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 37. A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, podendo votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, IX e XII do artigo 34, acima, dependem da aprovação por maioria dos cotistas presentes e que representem:

- I.** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II.** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo – Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas

na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Parágrafo Terceiro - Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

I – O ADMINISTRADOR ou GESTOR;

II – os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou GESTOR;

III – empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I – os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Quinto - As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

Parágrafo Sexto - O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente:

I - da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução da taxa de administração ou da taxa de performance.

Parágrafo Sétimo - As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e aquela referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Artigo 38. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

Parágrafo Primeiro - A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Artigo 39. No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos Cotistas na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - Após a partilha mencionada acima, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) No prazo de 15 (quinze) dias:

I O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

II. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

- b) No prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

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

Artigo 40. Cabe à Assembleia Geral dos Cotistas aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e/ou o ADMINISTRADOR e/ou os Cotistas, exemplificadamente aqueles elencados no Art. 34 da Instrução CVM n.º 472, bem como aqueles assim considerados a critério exclusivo do ADMINISTRADOR.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 41. A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, sendo certo que pelo exercício de tais atividades o representante fará jus à remuneração a ser definida quando da sua eleição em assembleia.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I.** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II.** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo – O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 42. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I.** Ser Cotista do FUNDO;

- II.** Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III.** Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV.** não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V.** não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI.** não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único – Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 43 - Compete ao representante de cotistas exclusivamente:

- I.** fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II.** emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III.** denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

- IV.** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V.** examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI.** elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII.** exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Segundo – O representante de cotistas pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro – Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Artigo 44 - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 45 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Único – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 46. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 47. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua Cotista que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos Cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas.

Artigo 48. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 49. Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

I – taxa de administração e taxa de performance, previstas neste Regulamento;

II – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;

IV – gastos de distribuição das emissões primárias de cotas do FUNDO, bem como com seu respectivo 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 imóveis que componham seu patrimônio;

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

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo 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 de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

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

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DOS RISCOS

Artigo 50. O investimento em Cotas deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Riscos de Mercado: a aplicação em cotas deste FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

a. Risco macro-econômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macro-econômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco

Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em conseqüências adversas para a economia do País e conseqüentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- b. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
 - competitividade do setor imobiliário;
 - regulamentação do setor imobiliário; e
 - tributação relacionada ao setor imobiliário.

Parágrafo Segundo - Riscos de liquidez:

a. Restrição para resgate das Cotas e baixa liquidez no mercado secundário. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário e, dada a baixa liquidez das Cotas no mercado secundário, os Cotistas poderão encontrar dificuldade para a venda das suas Cotas ou obter de preços

reduzidos na venda das Cotas.

b. Baixa Liquidez de Ativos-Alvo e Riscos do Prazo. Os CRI, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Parágrafo Terceiro - Riscos específicos. O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

a. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO. O risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

b. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.

c. Inexistência de rendimento pré-determinado. O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus investimentos.

d. Descontinuidade das Condições de Mercado. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do FUNDO.

e. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

f. Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo. A precificação dos Ativos-Alvo e

outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

g. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

g.1. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo poderá ter em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

g.2. Riscos relativos aos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo.

g.3. Riscos relativos ao *Built to Suit*. No caso de CRIs que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados "*Built to Suit*", os

investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos “*Built to Suit*” os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

h. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos Cotistas.

i. Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos-Alvo que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde sejam negociados ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

j. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros e a isenção de imposto de renda prevista no Parágrafo Único do Artigo 4 deste Regulamento. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

k. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários.

Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de cotas detidas.

l. Amortização/resgate de Cotas do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do Fundo ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

m. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos Cotistas. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

n. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

o. Liquidez Reduzida das Cotas do Fundo. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do FUNDO. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas cotas antes do término do prazo do FUNDO ou série de cotas, exceto nos eventos de liquidação.

p. Prazo para Resgate das Cotas do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob

a forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas do FUNDO somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento das Cotas do FUNDO, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do FUNDO como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.

q. Risco Tributário. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

r. Risco de Conflitos de Interesse. A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, ou por qualquer outro

terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos que sejam de propriedade de fundos administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º da Instrução CVM nº 472/08. Tendo em vista que o ADMINISTRADOR é a instituição responsável pela seleção dos Ativos-Alvo que serão adquiridos pelo Fundo, tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

s. Risco de Governança. Caso o Fundo venha a emitir novas Cotas, os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes em Assembleias Gerais e, conseqüentemente, os termos e condições deste Fundo. Referidas alterações podem impactar negativamente os resultados esperados pelo Fundo.

Parágrafo Quarto – Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas cotas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 51. Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.