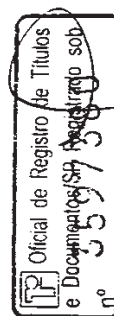




A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.

23



Parágrafo Segundo. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento de quaisquer receitas oriundas do Imóvel e quaisquer de ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo os Outros Ativos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão de cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472.

Parágrafo Terceiro. Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição e (b) de assessoria legal e financeira, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando (a) à remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço, (b) às taxas e emolumentos eventualmente devidos e (c) aos custos relativos à aquisição, conservação e manutenção do Imóvel, tais como ITBI, IPTU, ITR, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza.

Parágrafo Quarto. Não obstante o disposto nos Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro acima, os Cotistas poderão ser demandados pela Administradora para realizar aportes adicionais de recursos em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo se tornar vago, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma do Imóvel integrante da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo.

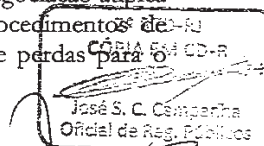
Artigo 27º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

Artigo 28º. O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas, observada a recomendação da Gestora, e a deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

FATORES DE RISCO

Artigo 29º. Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.



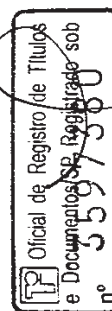


A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.

22

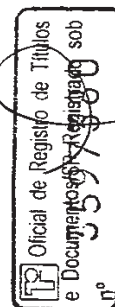
Parágrafo Único. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- a) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.
- b) Risco de Crédito. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos em virtude do Imóvel ou demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento do Imóvel, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação do Imóvel, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.
- c) Riscos de Liquidez. As cotas de FII têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas objeto da 1ª Emissão serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão alienar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.
- d) Risco tributário – A Lei nº 8.668/93, com redação dada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a carteira dos FII é isenta de tributação sobre a sua receita (exceto em relação às receitas obtidas com aplicações em renda variável ou fixa que não sejam em CRI, LCI, LH e cotas de outros FII), desde que os referidos FII (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e





A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.



(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 respectivo FII. De acordo com disposições previstas na Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que suas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Não observadas as regras expostas, os ganhos auferidos pelo cotista na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações de renda fixa e variável serão tributados de forma análoga à tributação das aplicações financeiras das pessoas jurídicas, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelo Fundo em LH, CRI, LCI e cotas de outros FII, nos termos da Lei nº 8.668/93, com redação dada pela Lei nº 12.024/09, de 27 de agosto de 2009.

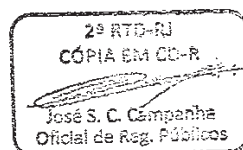
Importante ressaltar que existe o risco de as autoridades fiscais interpretarem que a isenção referida acima não se aplica a ganhos de capital auferidos em decorrência da cessão ou alienação de cotas de FII pelo Fundo a terceiros.

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.

Embora no atual governo não existam perspectivas de mudanças que venham a gerar impactos negativos na tributação dos FII, existe o risco, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, de as atuais regras virem a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

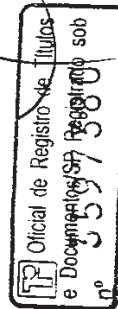
A Administradora e/ou a Gestora não serão responsáveis pelos impactos mencionados acima e/ou decorrentes de alteração de legislação tributária aplicável do Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

- e) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, 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.

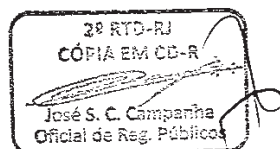


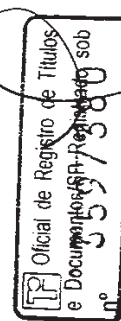


A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.

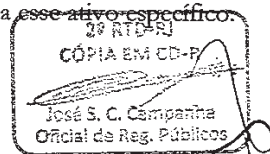


- f) Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- g) Risco relacionado à existência de contingências no Imóvel. A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade, ou estejam envolvidos em ações judiciais, processos administrativos, processos de recuperação judicial, falência ou liquidação judicial ou extrajudicial, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames, regularização do Imóvel ou participação nos referidos processos judiciais ou administrativos, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.
- h) Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel. Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Imóvel objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (b) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.
- i) Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- j) Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou arrendatários do Imóvel, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação do Imóvel inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.



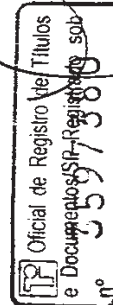


- k) Riscos de desvalorização do Imóvel e condições externas. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do Imóvel que integrará o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor do Imóvel e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às do Imóvel e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel.
- l) Riscos em função do tombamento do Imóvel. O Imóvel foi tombado em razão do seu valor histórico e cultural para a Cidade do Rio de Janeiro, nos termos do Decreto nº 33.531, expedido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 22 de março de 2011. Em função do tombamento, o Imóvel exige custos maiores de manutenção e preservação maiores do que imóveis não tombados. Ainda em função do tombamento, há restrição sobre o direito de propriedade sobre o Imóvel. Imóveis tombados geralmente possuem menos liquidez no mercado. Dessa forma, o Fundo poderá enfrentar dificuldades em realizar a locação, arrendamento ou a venda do Imóvel. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco.
- m) Propriedade das Cotas e não do Imóvel. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, inicialmente, pelo Imóvel, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o Imóvel. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- n) Risco Ambiental. Ainda que o Imóvel seja situado em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica do Imóvel.
- o) Riscos de Fraude e Evicção. A transferência do Imóvel para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do Imóvel se, em razão da venda do Imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores poderiam pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do Imóvel. Adicionalmente, a transferência do Imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre o Imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do Imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do Imóvel, ou na transferência do Imóvel ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do Imóvel no órgão competente.
- p) Risco de concentração da carteira do Fundo. De acordo com a sua Política de Investimento, inicialmente o Fundo irá adquirir apenas o Imóvel, o que gerará alta concentração da sua carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esse ativo específico.





A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.



- q) Risco de investimento em cotas de FII. O investimento em cotas de um FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das referidas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo FII. No caso em questão, caso o Fundo invista em cotas de FII, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de cotas dos FII investidos.
- r) Risco de aporte de recursos adicionais. Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora e pela Gestora.
- s) Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- t) Demais Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 30º. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 31º. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previsto nos parágrafos primeiro e segundo deste Artigo;
- b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- d) deliberar pela substituição do Auditor Independente, e a escolha de seu substituto;
- e) deliberar pela substituição dos profissionais prestadores dos serviços descritos no Artigo 8º, se houver, e a escolha dos seus respectivos substitutos;

