

REGULAMENTO DO
CEDRO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	3
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	7
CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	9
CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	15
CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO	16
CAPÍTULO VII – DAS COTAS	27
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL	30
CAPÍTULO IX – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	34
CAPÍTULO X – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	37
CAPÍTULO XI – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS....	38
CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	39
CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES.....	41
CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE	42
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	43
CAPÍTULO XVI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	44
CAPÍTULO XVII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	45
CAPÍTULO XVIII – DAS VEDAÇÕES	46
CAPÍTULO XIX – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	47
CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	49

REGULAMENTO
CEDRO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. O CEDRO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

1.2. Público Alvo. O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

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

"Administrador":

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1700, 2º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25;

"Administradora Predial"

BBM Administração de Bens e Participações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alexandrino Pedroso, nº 264, Bairro Pari, CEP 030.31-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.312.789/0001-03, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE nº 35.224.519.12-2 em sessão de 13 de julho de 2010 e ultima alteração contratual registrada sob nº 256.863/14-3 em sessão de 27/06/2014;

"Assembleia Geral de Cotistas":

A assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;

"Assessor Legal":

Amary e Neves Sociedade de Advogados, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955 – 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.961.183/0001-50;

"Ativos Imobiliários":

Os ativos imobiliários descritos no item 3.1 deste Regulamento, pelos quais o Fundo investirá nos Shopping Centers;

"Ativos de Renda Fixa":

Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional de baixo risco de crédito;

"Auditor Independente":

A empresa de Auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo;

"BM&FBOVESPA":

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

"Consultor Imobiliário"

BBM Administração de Bens e Participações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alexandrino Pedroso, nº 264, Bairro Pari, CEP 030.31-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.312.789/0001-03, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE nº 35.224.519.12-2 em sessão de 13 de julho de 2010 e última alteração contratual registrada sob nº 256.863/14-3 em sessão de 27/06/2014.

"Contrato de Consultoria Imobiliária"

Contrato firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo;

"Contrato de Gestão":

Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo;

"Cotas":

Todas as cotas de emissão do Fundo;

"Cotistas":

Titulares de Cotas do Fundo;

- "CVM": Comissão de Valores Mobiliários;
- "Data da 1ª Integralização de Cotas": A data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Escriturador, (ii) utilização de títulos e valores mobiliários; e/ou (iii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, bem como ser aprovado por Assembleia Geral de Cotistas;
- "Dia Útil": Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA;
- "Encargos do Fundo": Custos e despesas descritos no Item 12.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo;
- "Expansão": Projetos de construção para expansão dos Shopping Centers que comporão o patrimônio do Fundo;
- "Fundo": O CEDRO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
- "Gestor": Riviera Gestora de Recursos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.611.259/0001-18 autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 8.547;
- "Grupo Econômico": É o grupo formado por empresas controladas pelas mesmas pessoas, físicas ou jurídicas, e suas coligadas e controladas e

empresas sob controle comum, direta ou indiretamente;

"Imóveis":

Imóveis que compõem os Shopping Centers que serão objeto de investimento por parte do Fundo;

"Instrução CVM 400":

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

"Instrução CVM 472":

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

"Instrução CVM 476":

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

"Instrução CVM 539":

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

"Instrução CVM 555":

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

"Laudo de Avaliação":

Laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis pelo Fundo;

"Lei nº 8.245/91":

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;

"Lei nº 8.668/93":

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

"Lei nº 9.779/99":

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

"Lei nº 11.033/04":

Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Lei nº 11.196/05":

Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada;

"Lei nº 12.024/09":

Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada;

"Patrimônio Líquido":

O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 16.1, abaixo;

"Política de Investimento":

A política de investimento adotada pelo Fundo para a

realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;

"Regulamento":

O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;

"Reserva de Contingência":

Tem o significado que lhe é atribuído no Item 17.1.2, abaixo;

"Shopping Center":

Prédio comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas, construído ou a ser construído no(s) respectivo(s) Imóvel(is);

"Suplemento":

Suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo; e

"Taxa de Administração":

Tem o significado que lhe é atribuído no Item 11.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio da aquisição e exploração, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, para posterior alienação, locação, arrendamento ou qualquer outra forma de exploração, sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da exploração dos Imóveis que comporão o seu patrimônio. A participação do Fundo nos Shopping Centers somente poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes bens e direitos ("Ativos Imobiliários"):

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo.

3.1.1. Na hipótese de investimento dos recursos do Fundo em Ativos Imobiliários relativos a Imóveis em fase de construção ou Expansão, está autorizado o Administrador a formar reserva, a partir das disponibilidades do Fundo, para custeio das despesas relacionadas que venham a ser de obrigação do Fundo.

3.2. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita, primordialmente na aquisição de Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, em razão da exploração comercial dos Shopping Centers que integrem a carteira de investimentos do Fundo.

3.2.1. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

3.2.2. O Fundo poderá, a critério do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

3.2.3. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica.

3.2.4. O Administrador, independentemente de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, poderá (i) mediante proposta previamente enviada pelo Gestor, adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como (ii) mediante proposta previamente enviada pelo Consultor Imobiliário, locar ou arrendar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

3.2.5. Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

3.2.6. O Administrador não realizará adiantamento de quaisquer quantias para projetos de construção.

3.2.7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas ou investidas em Ativos Imobiliários serão aplicadas pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2.8. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

3.2.9. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do

Brasil ou pela CVM. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, será contratado o custodiante para prestar os serviços de custódia observadas estritamente as obrigações previstas na regulamentação aplicável.

3.2.10. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.2.11. Observado o disposto nas Convenções de Condomínio dos Shopping Centers, (a) a participação do Fundo em novas Expansões dos Shopping Centers que integram seu patrimônio; ou (b) a alteração de projetos de Expansão já em andamento, que acarrete, a critério do Administrador, em elevação expressiva dos custos para o Fundo, deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral e será custeada via emissão de novas cotas do Fundo, na forma estabelecida neste Regulamento. Nos termos do item 7.4 deste Regulamento, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas.

3.2.12. A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e à demanda por sua ocupação em uma eventual hipótese de vacância, bem como aos demais fatores de riscos indicados neste Regulamento. O Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos locatários dos espaços comerciais dos Shopping Centers e/ou vacância dos espaços comerciais dos Shopping Centers, bem como dos demais fatores de riscos indicados no presente Regulamento.

3.3. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre igual a, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.4. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas e efetivamente subscritas.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração e escrituração do Fundo serão exercidas pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme acima qualificada.

4.1.1. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de cotistas.

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

4.1.3. As atividades de gestão do caixa do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

4.1.4. As atividades de consultoria especializada, prevista no inciso II do artigo 31 da Instrução CVM 472 serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

4.2. Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, isto é, sem a necessidade de prévia aprovação dos cotistas.

4.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar 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 imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

4.3.2. Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas e efetivamente subscritas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

4.3.3. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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.

4.3.4. Concluída (a) a substituição do Administrador, nos termos do Item 4.3.1., inciso "ii", acima; ou (b) a liquidação do Fundo, observado o disposto no item 5.3 do presente Regulamento, conforme o caso, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

4.3.5. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

4.3.6. A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VIII adiante.

4.3.7. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

4.4. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- I. Adquirir os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos 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 podem ser dados 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; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais decorrentes das obrigações do Administrador.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a documentação relativa ao Imóvel e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- VII. Observado o disposto no item 3.2.9 do presente Regulamento, manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Capítulo XI deste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

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

4.4.1. Não obstante a contratação dos prestadores de serviço já previstos no presente Regulamento, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros; e
- V. Auditoria independente.

4.4.2. Observada a regulamentação em vigor, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, um formador de mercado para as Cotas do Fundo.

4.5. Atribuições do Gestor. Ao Gestor caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Gestão:

- I. Prospectar e propor ao Administrador oportunidades de aquisição e alienação de Ativos Imobiliários;
- II. Assessorar o Administrador nas negociações envolvendo a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários;
- III. Gerir o caixa do Fundo, com decisão dos Ativos de Renda Fixa a serem adquiridos com vistas a manter a liquidez necessária;
- IV. Assessorar o Administrador nas decisões relativas à distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas, nos termos do presente Regulamento;
- V. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios,

respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;

- VI. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- VII. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- VIII. Acompanhar as atividades exercidas pela Administradora Predial, que prestará os serviços de administração dos Shopping Centers que comporão o patrimônio do Fundo, com a elaboração de relatório analítico semestral contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472;
- IX. Analisar e monitorar as demonstrações de resultados obtidos pelos Shopping Centers;
- X. Preparar e entregar ao Administrador, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nas alíneas "VIII" e "IX"; e
- XI. O Gestor exercerá a política de voto do Fundo relativa aos investimentos que fazem parte da carteira do Fundo, conforme Política de Voto constante do endereço eletrônico do Gestor (www.rivierainvestimentos.com.br).

4.6. Atribuições do Consultor Imobiliário. Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- I. Assessorar o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos Imóveis ou negócios imobiliários que sejam realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;
- II. Planejar e orientar o Administrador e o Gestor nas negociações para locação, arrendamento ou qualquer outra forma de exploração dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- III. Assessorar o Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansão que eventualmente venham a ser propostos;

- IV. Recomendar ao Administrador e ao Gestor a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- V. Indicar empresa de consultoria especializada responsável por realizar a avaliação dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos do Inciso I do Item 16.1 abaixo; e
- VI. Prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

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

5.2. Amortização. As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou pagamentos relativos aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

5.3. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

5.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

5.3.3. Após a partilha de que trata o Item 5.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

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

5.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 5.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

5.3.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.3.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador 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.

5.3.8. Adicionalmente, no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente devem ser encaminhadas para CVM.

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

CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO

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

6.2. Risco do Fundo não entrar em Funcionamento. O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo da Distribuição Parcial, referente à

subscrição mínima da 1ª Emissão, ou caso a CVM não conceda o registro de funcionamento do Fundo ou da 1ª Emissão. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente e conforme aplicável: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

6.3. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

6.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Shopping Centers.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Imóveis que compõem os Shopping Centers objeto de investimento por parte do Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Shopping Centers, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6.5. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.6. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Adicionalmente, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo.

6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.8. Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis: Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data da auditoria legal poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos posteriores à emissão dos documentos apresentados para a auditoria legal que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão (i) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança da aquisição de um determinado Imóvel. Tais situações poderão ter impactos negativos para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

6.9. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

6.10. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis que compõem os Shopping Centers, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas

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

6.11. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Adicionalmente, na qualidade de coproprietário dos Imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente o Fundo e a sua rentabilidade.

6.12. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Shopping Centers, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Shopping Centers e Ativos de Renda Fixa.

6.13. Riscos tributários. 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.

Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (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 do Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

6.15. Riscos macroeconômicos gerais. 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.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, e poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo

podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.16. Risco jurídico. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.17. Risco 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, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

6.18. Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e similares para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados e similares ou outras obrigações decorrentes dos contratos a serem firmados.

6.19. Risco de atraso e interrupção na construção e/ou na Expansão dos Shopping Centers. Tendo em vista que o Fundo poderá investir em Shopping Centers que se estejam em fase de construção, bem como em fase de Expansão, em caso de atraso na conclusão das respectivas obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. O construtor do Shopping Center e/ou o responsável por sua Expansão pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Shopping Center e à sua Expansão.

6.20. Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Shopping Centers, ainda que a empresa administradora do Shopping Center seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração do Shopping Center, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

6.21. Risco relativo à prévia existência de ônus reais em Imóveis adquiridos Fundo, bem como à possível obtenção de financiamento para a realização das obras de construção e/ou da Expansão dos

Shopping Centers. A política de investimento do Fundo prevê a possibilidade deste adquirir Imóveis em que constem ônus reais ou gravames previamente constituídos, inclusive em virtude de financiamento ou empréstimo tomado junto a instituições financeiras, para fins da realização da construção e/ou da Expansão de Shopping Centers. Desse modo, há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo e, em caso de inadimplemento de tais obrigações por parte de seus tomadores, os Imóveis poderão ser objeto de execução por parte dos credores de tais obrigações, podendo acarretar perdas ao Fundo e a seus Cotistas.

6.22. Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de Shopping Center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de Shopping Centers em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculada com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos Shopping Centers, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos Shopping Centers, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados do Shopping Center e, conseqüentemente, do Fundo.

Os resultados e o movimento em Shopping Centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o Shopping Center está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas no Shopping Center investido pelo Fundo.

Uma redução no movimento do Shopping Center como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do Shopping Center e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Shopping Center, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento do Shopping Center pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no Shopping Center investido pelo Fundo.

Adicionalmente, o aumento das receitas de Shopping Center e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos Shopping Centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em

função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, consequentemente, das receitas dos Shopping Centers, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

6.23. Risco oriundo dos contratos de locação. Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do contrato de locação, o que pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para o Fundo, são eles: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil do Shopping Center, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Shopping Center por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Shopping Center fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, ou seja, a renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel, se decididos contrariamente aos interesses do Fundo, podem afetar a condução dos negócios do Shopping Center e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.

6.24. Risco de compartilhamento do controle. A titularidade dos Shopping Centers investidos pelo Fundo será dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem o Shopping Center. Mencionados terceiros, coproprietários do Shopping Center, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

6.25. Risco da alta competitividade no setor de *shopping center* no Brasil. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Shopping Centers podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Shopping Center não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

6.26. Risco normativo para o setor de *shopping center*. A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelo Shopping Center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o Shopping Center viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenha ou renove suas licenças ou autorizações, poderá sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças, proibição de seu funcionamento e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do Shopping Center, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shopping center*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados dos Shopping Centers que integrarão o patrimônio do Fundo.

Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão dos Shopping Centers que integrarão o patrimônio do Fundo, o que poderá prejudicar a rentabilidade dos mesmos.

6.27. Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados. No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel objeto de investimento pelo Fundo, os

recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em possível prejuízos para o Shopping Center e para o Fundo. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Ademais, o Shopping Center poderá não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

6.28. Risco advindo de acidentes. O Shopping Center, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do Shopping Center e seu gestor. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do Shopping Center migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do Shopping Center.

Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do Shopping Center e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

6.29. Riscos de engenharia e de construção na obra dos Shopping Centers. Os Shopping Centers serão construídos de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os projetos de engenharia dos Shopping Centers podem não ter previsão contra a ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção dos Shopping Centers. A ocorrência de quaisquer dos casos fortuitos descritos acima ou a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia poderá prejudicar o funcionamento dos Shopping Centers e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

6.30. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários poderá prejudicar a imagem dos Shopping Centers e, portanto, acarretar uma diminuição na frequência do seu público consumidor, bem como prejudicar a potencialidade de ocupação dos seus espaços comerciais à terceiros e o valor do aluguel por metro quadrado. A diminuição da rentabilidade dos Shopping Centers devido a ocorrência de fatos extraordinários relativos que prejudiquem a sua imagem acarretará a diminuição da rentabilidade do Fundo.

6.31. Risco de Derivativos: É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), não acarretem quaisquer perdas para o Fundo.

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

CAPÍTULO VII – DAS COTAS

7.1. Características das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, na data de cálculo.

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

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.2.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

7.1.2.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.2.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d), (e) e (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei 6.404, de 1976, conforme o §2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

7.1.2.3. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

7.1.4. Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre o Imóvel integrante do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

7.1.5. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

7.1.6. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no boletim de subscrição.

7.1.7. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

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

7.1.9. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

7.1.10. Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.11. Não haverá resgate de Cotas.

7.2. Emissões de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), no montante total de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 (dez mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo, 1 (uma) Cota, totalizando o volume mínimo de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), que serão integralizadas em uma única data.

7.2.1. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) de Cotas ("Distribuição Parcial"), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 476.

7.2.2. As Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data indicada no respectivo boletim de subscrição.

7.2.3. As características da 1ª Emissão estão descritas no Anexo I ao presente Regulamento – Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

7.3. Novas Emissões de Cotas. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, conforme o caso.

7.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, conforme o caso.

7.3.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das

Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

7.3.3. Sendo aprovada pela Assembleia Geral nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital, tendo também previsão no respectivo compromisso de investimento a ser firmado, se for o caso.

7.4. Direito de Preferência. Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, não será outorgado aos Cotistas direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

7.4.1. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

[A1]

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário, e a escolha de seus substitutos;
- IV. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- V. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. Deliberação sobre a alteração do mercado em que as Cotas do Fundo são admitidas à negociação;

- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, caso tal procedimento venha ser admitido, nos termos da deliberação que alterar o presente Regulamento;
- IX. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Eleger os membros do Comitê de Investimentos;
- XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XIII. Alteração da taxa de administração; e
- XIV. Deliberação sobre (a) a participação do Fundo em possíveis novos projetos de Expansão dos Shopping Centers; ou (b) a alteração de projetos de Expansão já em andamento, que acarrete, a critério do Administrador, em elevação expressiva dos custos para o Fundo.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

8.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

8.1.2.1. As alterações referidas no *caput* devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.2. Convocação. A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

8.2.1. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o representante dos Cotistas ou os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. Referida solicitação 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.

8.2.2. Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

8.2.3. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo.

8.2.4. Para fins do disposto acima, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas.

8.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 7.1.7, acima.

8.5. Voto. A cada Cota corresponde um voto na Assembleia Geral de Cotistas. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

8.5.3. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador, mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

8.5.4. É facultado aos Cotistas que detenham isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.3, acima.

8.5.5. O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o Item 8.5.4, acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

8.5.6. Nas hipóteses previstas no Item 8.5.4, 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.

8.5.7. É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Item 8.5.4, 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 Item 8.5.6, acima.

8.5.8. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

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

8.7. Quoruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item 8.7.1 abaixo.

8.7.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Item 8.1, acima, dependem da aprovação por maioria de votos 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.

8.9. Divulgação. O resumo das decisões da assembleia geral deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato de conta de que trata o artigo 56, inciso II da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO IX – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

9.1. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral dos Cotistas, com fundamento no Artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 472, poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

9.1.1. Caso seja definido em Assembleia Geral de Cotistas a necessidade e a pertinência de haver o representante descrito no Item 9.1, acima, este deverá ser eleito pela própria Assembleia Geral de Cotistas e terá o prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima

Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a sua reeleição.

9.1.2. A eleição dos representantes 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.

9.1.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

9.1.4. Somente poderão exercer as funções de representante dos Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou em suas respectivas Pessoas Afiliadas, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado 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.

9.1.5. Ocorrendo a vacância de um representante por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha de um novo representante.

9.1.6. Compete ao(s) representante(s) dos 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, 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 detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

9.1.7. Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

9.1.8. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO X – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

10.1. Comitê de Investimentos. O Fundo tem um Comitê de Investimentos composto por 6 (seis) membros indicados pelos Cotistas, sendo que cada membro terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do Comitê de Investimentos. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 1 (um) ano, permitida a recondução.

10.1.1 Os Cotistas serão eleitos em Assembleia Geral, sendo assegurado aos Cotistas detentores de 15% (quinze por cento) das Cotas, o direito de indicar 1 (um) membro para o Comitê de Investimentos. Serão admitidos para fins de cálculo de tal percentual, a soma de participações de Cotistas distintos, podendo um mesmo Cotista ou grupo de Cotistas, indicar mais de 1 (um) membro para o Comitê de Investimentos.

10.1.2. A reunião do Comitê de Investimentos poderá ser convocada por qualquer um de seus integrantes, ou pelo Gestor, mediante envio de correspondência eletrônica aos membros do Comitê de Investimentos e ao Gestor, contendo data, local e horário da reunião, com antecedência de 15 (quinze) dias corridos da data prevista para a referida reunião, anexando toda a documentação de suporte relacionada ao objeto da deliberação do Comitê de Investimentos. A partir do recebimento da correspondência eletrônica aqui mencionada, os membros do Comitê de Investimentos deverão, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, confirmar sua presença ou nomear um substituto outorgando procuração com poderes específicos para deliberar acerca das matérias objeto de discussão na referida reunião.

10.1.3. As reuniões do Comitê de Investimentos se instalarão com a presença da maioria absoluta dos seus membros.

10.1.4. Em todas as reuniões do Comitê de Investimentos, regularmente constituídas, a presença da totalidade dos seus membros, eleitos nos termos deste Regulamento, supre a falta de convocação. Caberá ao presidente da reunião do Comitê de Investimentos transmitir ao Gestor e ao Administrador as deliberações tomadas.

10.1.5. Sem prejuízo do disposto acima, as reuniões do Comitê de Investimentos podem ser realizadas presencialmente ou através de conferência telefônica ou digital, bem como as deliberações podem ser votadas pelos seus membros através de email.

10.1.6. As decisões do Comitê de Investimentos do Fundo serão tomadas pela maioria absoluta de seus membros.

10.1.7. Caberá ao Comitê de Investimentos aprovar a alienação de Ativos, hipótese na qual poderá solicitar a elaboração de laudo avaliação, independentemente de convocação da

38

11.1.1. A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

11.1.2. Em complemento ao disposto no caput deste artigo, será devido pelo Fundo aos prestadores de serviço, parcela dos custos de estruturação e/ou distribuição da oferta, conforme discriminada em cada Suplemento.

11.1.3. Os impostos incidentes sobre os valores da Taxa de Administração neste Artigo e seus Parágrafos serão acrescidos aos valores cobrados (ISS, PIS e COFINS).

11.1.4. Não será devida ao Administrador e ao Gestor nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

11.1.5. O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo o Gestor, seja paga ao mesmo diretamente pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total devido pelo Fundo a título de Taxa de Administração.

11.1.6. Na hipótese de liquidação do Fundo ou destituição do Gestor, a remuneração de que trata o caput deste Artigo, será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. Taxa de Administração;
- 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 Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

- 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;
- VII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo 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 de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução 472.

12.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

12.3. Ordem de Alocação de Recursos. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) pagamento dos Encargos do Fundo, descritos neste Capítulo X;

- (b) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (c) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do fundo; e
- (d) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos no Capítulo XV abaixo.

CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES

13.1. Envio de Informações aos Cotistas. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral Ordinária;

13.1.1. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.2. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1700, 2º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e na rede mundial de computadores (www.framcapital.com); (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores; e (iii) à entidade administradora do mercado organizado onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

13.1.3. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 13.1.2, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Fatos relevantes; e
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária; e
- VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no item 13.1.IV, acima.

CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pelo Fundo de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligada;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a ela ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços para o Fundo.

V – a aquisição, pelo fundo, de Ativos de Renda Fixa de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas.

14.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;

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

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

14.1.3. As demais operações entre o Fundo e a empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

14.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito (i) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo Grupo Econômico do Administrador ou do Gestor para realizar a distribuição de cotas do Fundo ou a custódia dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, desde que as respectivas comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado; e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

15.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa o Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

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

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

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

CAPÍTULO XVI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

16.1. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

- I. Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do Ativo Imobiliário, e atualizado com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

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

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

CAPÍTULO XVII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

17.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1 acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, cessão de uso, venda ou cessão dos direitos reais dos Shopping Centers, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, e demais Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

17.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Imóvel, e que sejam de responsabilidade do proprietário do Imóvel nos termos usualmente firmados nos contratos de locação em referência, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e
- V. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

17.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em

balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

17.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da realização da referida Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

17.1.5. O Fundo somente realizará a distribuição de rendimentos a partir do mês subsequente ao que ocorrer a integralização das respectivas Cotas.

17.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 17.1.4 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DAS VEDAÇÕES

18.1. Vedações ao Administrador. É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

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

- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 14.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, Gestor ou o Consultor Imobiliário, 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;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

18.1.1. 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.

CAPÍTULO XIX – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

19.1. Condições para Isenção Fiscal. 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. Distribuem, 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.

19.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 19.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

19.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da 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, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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

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

19.1.3. Para os fins do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 19.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 7.1.6, acima. Adicionalmente, nos termos do Inciso I, do Item 19.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

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

19.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

19.1.6. Nada obstante o comprometimento do Administrador com todas as suas obrigações legais, inclusive a realizar todos os recolhimentos tributários aplicáveis, o Administrador não garante ou dispõe de efetivo controle no sentido de manter o Fundo dentro das características tributárias previstas neste Regulamento, podendo assim ocorrer alterações no tratamento tributário do Fundo e/ou dos seus Cotistas.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

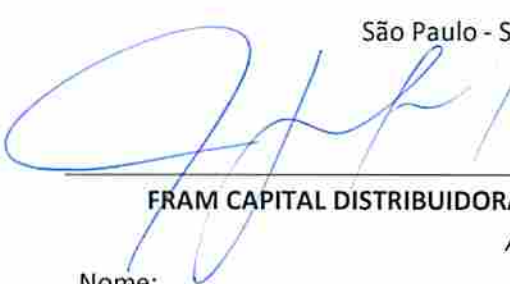
20.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

20.2. Política de exercício de voto em participações societárias do Fundo. A política de exercício do direito de voto em assembleias a ser praticada pelo Administrador é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.framcapital.com.

20.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo - SP, 18 de outubro de 2016.


FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

