
PARTNERS PARKING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF Nº 21.500.514/0001-86

DO FUNDO

Artigo 1º - O **PARTNERS PARKING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado neste regulamento como “FUNDO” é constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, é regido pelo presente regulamento, doravante denominado simplesmente como Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo - O FUNDO é gerido e administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de gestão e administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF nº. 03.384.738/0001-98, doravante denominada abreviadamente como ADMINISTRADOR, sob a supervisão e responsabilidade direta de sua Diretora, Sr. ALCINDO COSTA CANTO NETO, brasileiro, casado, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.453.671-0 expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrita no CPF/MF nº 245.565.968-23, domiciliada na sede social.

Artigo 2º - O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores profissionais,

conforme definição nos termos do Art. 9º-A da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais").

Parágrafo Único – Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, o FUNDO, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, e (iii) a elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos.

DO OBJETO

Artigo 3º - O objetivo do FUNDO é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento nos seguintes ativos de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, observadas as eventuais restrições e limitações impostas pela Resolução nº 4.444 do Banco Central do Brasil, de 13 de novembro de 2015 ("Resolução nº 4.444/15"), conforme alterada pela Resolução nº 4.449, do Banco Central do Brasil, de 20 de agosto de 2015 ("Resolução nº 4.449/15") e a do Conselho Nacional de Seguros Privados nº 321, de 15 de julho 2015 ("Resolução nº 321/15") e suas atualizações ou pelas normas que venham a substituí-las, caso aplicáveis:

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário;
- (iii) Letras Hipotecárias;
- (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- (v) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

- (vi)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (vii)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (viii)** certificados de potencial adicional de construção;
- (ix)** Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- (x)** Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro - Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo - Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição dos "Ativos-Alvo", observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

- (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do FUNDO;
- (iii) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período, e, ainda;
- (iv) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas no Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR, como entidade escrituradora de cotas do FUNDO, realizará o controle da emissão das cotas e, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

- (i) o FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e

venda dos “Ativos-Alvo”;

- (ii) além dos “Ativos-Alvo” a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o FUNDO deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iii) o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;
- (iv) o FUNDO poderá participar em imóveis do tipo *shopping center* ou correlatos, bem como em estacionamentos ligados a tais *shoppings centers*, incluindo, mas não se limitando, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais oriundos de tais empreendimentos, podendo inclusive celebrar contratos de locação ou cessão dos referidos direitos;
- (v) as disponibilidades financeiras do FUNDO que temporariamente não estiverem aplicadas em ativos imobiliários ou de origem imobiliária serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor, o que inclui, mas não se limita, aos limites impostos pela Resolução nº 4.444/15 ou pela norma que venha a substituí-la, caso sejam utilizados os recursos das reservas, das provisões e dos fundos das sociedades seguradoras; e
- (vi) caso o ADMINISTRADOR entenda que não existam “Ativos-Alvo” disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR a seu

exclusivo critério, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de cotas do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos Cotistas novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

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

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Terceiro – A política de investimento do FUNDO permite as aquisições de “Ativos-Alvo” em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para os investimentos.

Artigo 6º - A carteira do FUNDO será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

Parágrafo Primeiro - Não é permitida a utilização de derivativos utilizando-se dos recursos existentes no patrimônio do Fundo.

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

Parágrafo Terceiro - O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS

QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Parágrafo Quarto - Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas.

Parágrafo Quinto - O processo de análise e seleção dos ativos componentes do FUNDO é executado, periodicamente pelo ADMINISTRADOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos "Ativos-Alvo" potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos "Ativos-Alvo" e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de *Rating*.

Parágrafo Sexto - Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos condôminos.

DOS RISCOS

Artigo 7º - O FUNDO e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I – Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas

públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II – Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o FUNDO ou qualquer outra pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III – Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o

FUNDO tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Profissional, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as cotas do FUNDO deve estar consciente de que o investimento no FUNDO possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do FUNDO.

IV – Riscos relacionados 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 do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do FUNDO. Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo FUNDO dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V – Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no FUNDO, os Cotistas devem, considerando

sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do FUNDO, e, aos Fatores de Risco relativos ao FUNDO. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas do FUNDO, fazendo com que o FUNDO tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o FUNDO ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de cotas do FUNDO não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O FUNDO pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no FUNDO diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários.

VIII - Risco de concentração da carteira do Fundo. O FUNDO poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o FUNDO a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do FUNDO, de modo que os resultados do FUNDO poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX – Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o FUNDO está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X – Riscos de despesas extraordinárias. O FUNDO, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, 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 dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do FUNDO. Não obstante, o FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do FUNDO ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI – Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do FUNDO também gera custos que podem interferir na rentabilidade do FUNDO e do Cotista.

XII – Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII – Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do FUNDO, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR, pelo gestor e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XIV – Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XV – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVI – Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o FUNDO e seu ADMINISTRADOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

XVII – Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

XVIII – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor

de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o FUNDO e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

XIX – Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XX – Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

XXI – Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O FUNDO poderá deter participação em ativos imobiliários, como *shopping centers* e estacionamento de *shopping centers*, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o FUNDO poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo ADMINISTRADOR, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam

sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do FUNDO.

XXII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo FUNDO: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do FUNDO. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o FUNDO poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do FUNDO; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do FUNDO não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do FUNDO proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do FUNDO poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do

Cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do FUNDO e na rentabilidade das cotas.

XXIII - Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O FUNDO poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o FUNDO tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o FUNDO venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do FUNDO, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo FUNDO.

XXIV - 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 e atratividade. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* tem 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. Se a administração 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.

XXV - Risco de Formalização e Registro dos Instrumentos Contratuais referentes aos Direitos Reais Imobiliários. A aquisição definitiva de direitos reais imobiliários pelo FUNDO está condicionada ao registro dos respectivos títulos aquisitivos perante os Cartórios de Registros de Imóveis competentes. Assim, a existência de ônus reais sobre os imóveis a que tais direitos reais se referem poderá ensejar dificuldades ou até recusa por parte dos órgãos responsáveis pelo registro dos instrumentos que formalizam os eventuais Direitos Reais a que o FUNDO faz jus, podendo trazer riscos à estrutura do FUNDO e sua rentabilidade.

XXV – Demais Riscos. O FUNDO e as sociedades investidas também estão sujeitos 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, decisões judiciais, etc.

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

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, financiar e exercer todos os demais direitos inerentes aos “Ativos-Alvo”

integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e disposições aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Fica estabelecido que o ADMINISTRADOR deste FUNDO, na qualidade de GESTOR, adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo gestor do FUNDO em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo ADMINISTRADOR, cuja cópia é entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no sítio do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

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

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

Parágrafo Quinto - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, 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.

Parágrafo Sexto – O ADMINISTRADOR deverá consultar os Cotistas do FUNDO para a prática dos seguintes atos:

- (i) Rescisão ou não renovação, bem como a cessão ou transferência para terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;
- (ii) Venda, permuta ou qualquer outra forma alienação, no todo ou em parte, qualquer “Ativo-Alvo” integrante do patrimônio do FUNDO;
- (iii) Locação ou arrendamento dos “Ativos-Alvo” a serem adquiridos pelo FUNDO.

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

Parágrafo Oitavo - O ADMINISTRADOR deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do fundo.

Artigo 9º - O ADMINISTRADOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos “Ativos-Alvo” e demais projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais “Ativos-Alvo” do FUNDO, ou poderá contratar tais serviços externamente, desde que arque com os respectivos custos.

Parágrafo Primeiro - Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar, às expensas do FUNDO:

- (i) Empresas de Consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de “Ativos-Alvo” objeto do FUNDO;
- (ii) Empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta

finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos de potencias "Ativos-Alvo" do FUNDO;

- (iii) Empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (iv) Empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- (v) Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos "Ativos-Alvo";
- (vi) Seguros contra danos físicos e comerciais dos "Ativos-Alvo";
- (vii) Serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos "Ativos-Alvo" e/ou para proteger os interesses do FUNDO; e
- (viii) Instituição autorizada pela CVM para distribuir as cotas do FUNDO.

Parágrafo Segundo – Com base no inciso III acima, o ADMINISTRADOR contratará, anualmente, às expensas do FUNDO, empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Terceiro – Com base no inciso IV acima, os ativos que comporão a carteira do FUNDO serão custodiados e controlados pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, entidade de custódia autorizada ao exercício da prestação de serviços de custódia e controladoria de ativos, o qual receberá, pela prestação de serviços de custódia, uma remuneração que será debitada da Taxa de Administração.

Parágrafo Quarto – A remuneração pelos serviços de controladoria será debitada da Taxa de Administração.

Artigo 10 - É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- (i) receber depósito em conta corrente;

- (ii)** conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii)** contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- (iv)** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (v)** vender cotas do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de cotas subscritas;
- (vi)** prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vii)** realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- (viii)** praticar qualquer ato de liberalidade;
- (ix)** aplicar recursos do FUNDO no exterior;
- (x)** aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- (xi)** realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO;
- (xii)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- (xiii)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;
- (xiv)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xv)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo;
e
- (xvi)** agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro - A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Segundo - Não é permitido à Administradora adquirir cotas do FUNDO para o seu patrimônio próprio.

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

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 11 - Ao término da subscrição de cotas objeto da primeira emissão de cotas do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

Artigo 12 - O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração.

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 13 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no artigo 12 deste Regulamento, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro - Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias do FUNDO.

Parágrafo Segundo - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93,

o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas cotas.

Parágrafo Terceiro - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado.

Parágrafo Quarto - As cotas do FUNDO são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às cotas do FUNDO no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as cotas do fundo sejam admitidas a negociação. A distribuição primária e a negociação de cotas no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.

Parágrafo Quinto - As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Parágrafo Sexto - Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos Terceiro e Quinto deste artigo, a efetiva transferência das cotas estará sujeita a aprovação do ADMINISTRADOR ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das cotas e averiguar se está de acordo com as normas de “Know Your Customer” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil. O ADMINISTRADOR, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das cotas para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que o administrador ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o Cotista poderá sofrer.

Parágrafo Sétimo - O titular de cotas do FUNDO:

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

Artigo 14 - As cotas do FUNDO serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pelo ADMINISTRADOR em nome do titular das cotas, sem emissão de certificados.

Artigo 15 - As cotas do FUNDO serão representadas por uma única classe.

DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 16 - A integralização das cotas do FUNDO se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro - Todas as cotas emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do FUNDO, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476/09, e na Instrução CVM nº 472/08.

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

Parágrafo Terceiro – A emissão inicial de cotas do FUNDO será no montante de R\$ 103.000.000,00 (cento e três milhões de reais), equivalentes a 1.030.000 (um milhão e trinta mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

Parágrafo Quarto – Não será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão do FUNDO, sendo que para as futuras emissões a distribuição parcial das cotas poderá ser admitida, desde que devidamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão, devendo ainda ser previsto, para tais casos, o cancelamento de eventual saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

Parágrafo Quinto - As cotas do FUNDO poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação do ADMINISTRADOR e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do FUNDO.

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

Parágrafo Sétimo - No ato de subscrição de cotas do FUNDO, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Oitavo - No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do FUNDO, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste Parágrafo

Oitavo será realizada durante o prazo de duração do FUNDO, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Nono – Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação do ADMINISTRADOR, caso o FUNDO já esteja em funcionamento, o ADMINISTRADOR deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo o ADMINISTRADOR proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do FUNDO. A integralização prevista neste parágrafo terceiro será realizada durante o prazo de duração do FUNDO, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo – No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização prevista neste Parágrafo Décimo será realizada durante o prazo de duração do FUNDO, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo Primeiro – No caso de integralização em participações societárias, uma vez que o FUNDO é destinado a Investidores Profissionais, na forma do artigo 55, inciso I da Instrução CVM nº 472/08, a Assembleia Geral de Cotistas deverá aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. A integralização prevista neste parágrafo quinto será realizada durante o prazo de duração do FUNDO, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

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

Artigo 17 – O ADMINISTRADOR deverá manter nos registros de Cotistas e de transferência de cotas as anotações cabíveis relativas a ônus que eventualmente venham a gravar tais cotas (tal como usufruto), e observar tais ônus por ocasião de distribuição de resultados aferidos pelo FUNDO, a qualquer título (inclusive em virtude de sua liquidação) e do exercício dos direitos políticos e econômicos inerentes às cotas.

Artigo 18 – A emissão de novas cotas pelo FUNDO deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, à quantidade de cotas a serem emitidas, o preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e à possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de emissão de novas cotas do FUNDO, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, aos Cotistas do FUNDO na data-base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deverá ser exercício de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo Segundo - Não será permitida a cessão do direito de preferência mencionado no parágrafo anterior.

Artigo 19 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 20 - As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Artigo 21 - Nas emissões de cotas do FUNDO com integralização prevista conforme cronograma, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal Cotista:

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

Parágrafo Único - Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de Cotista inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos "Ativos-Alvo" adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Artigo 22 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 23 - Não existem amortizações programadas para as cotas do FUNDO.

Artigo 24 - Compete à Assembleia Geral deliberar sobre a amortização de capital do FUNDO, o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 25 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas na distribuição primária das ofertas de cotas do FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 26 - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. A distribuição de rendimentos será realizada mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título antecipação da distribuição dos rendimentos do respectivo semestre, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho. Farão jus aos rendimentos de que trata este Artigo os Cotistas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês imediatamente anterior a distribuição de resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do

Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Segundo - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

Artigo 27 - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 28 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- (i) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do FUNDO, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

- (ii)** providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
- a. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não pode ser dado em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
 - f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a. os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
 - b. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
 - c. a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
 - e. o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e do Consultor de Investimento;
- (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)** elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do FUNDO, bem como contratar e

acompanhar os trabalhos do auditor independente do FUNDO, de acordo com o disposto neste Regulamento;

- (vi)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- (vii)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- (viii)** agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix)** administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- (x)** custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- (xi)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;
- (xii)** transferir para o FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administradora do FUNDO;
- (xiii)** fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- (xiv)** Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente,

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

- (xv)** zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (xvi)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (xvii)** observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xviii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xix)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 29 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a. Valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período;
 - b. Valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (ii)** trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada

trimestre, informações sobre o andamento das obras, caso houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados.

- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a. as demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - b. o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo.
- (v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras
 - b. o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo; e
 - c. o parecer do auditor independente.
- (vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Primeiro - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.vam.com.br>) o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo - Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV acima e alínea "b" do inciso V deste artigo devem conter, no mínimo:

- (i) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade

apurada no período;

- (ii) Programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - a. conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;
 - b. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c. o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) Relação das obrigações contraídas no período;
- (v) Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) A relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Parágrafo Terceiro - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (<http://www.vam.com.br>) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Quarto - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à

entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 30 - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo Primeiro - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

Parágrafo Segundo - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (<http://www.vam.com.br>) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Terceiro - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos

disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 31 - Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de cotas do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

Artigo 32 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 33 - Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e consultoria imobiliária ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano), apurado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado, anualmente, pela variação do IPCA/IBGE.

Parágrafo Primeiro - A taxa de administração será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

Parágrafo Segundo – Não haverá cobrança de Taxa de Performance.

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

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 34 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- (i) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

Parágrafo Terceiro - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular

do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste artigo.

Parágrafo Quinto - Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto - Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

Parágrafo Sétimo - Nas hipóteses referidas neste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

Parágrafo Oitavo - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

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

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

Artigo 35 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 36 - É de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

- (i) aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas;
- (v) fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;
- (vi) dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que tratam os artigos 42 e 43 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do FUNDO e/ou das cotas;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e
- (xii) alteração da taxa de administração, ressalvado o disposto nos Parágrafos Primeiros e Segundo deste Artigo, abaixo.

Parágrafo Primeiro - O regulamento do FUNDO pode ser alterado,

independentemente da realização de assembleia geral de cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das Taxa de Administração, taxas de custódia ou de performance, se houver.

Parágrafo Segundo - As alterações referidas nos itens "(i)" e "(ii)" do parágrafo anterior devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e as alterações referidas no inciso "(iii)" devem ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 37 - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias

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

Parágrafo Segundo - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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

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

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) a página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

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

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 37, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR

deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 37, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 38 - A Assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

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

Parágrafo Segundo - Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo administrador antes do início da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 36 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.

Parágrafo Quarto - Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 39 - Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta

formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

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

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

Artigo 40 - No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos Cotistas na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Artigo 41 - Cabe a Assembleia Geral dos Cotistas aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

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

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (iv) a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para

prestação dos serviços referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, deste Regulamento.

Parágrafo Segundo - Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo Terceiro - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 42 - A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

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

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 43 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

CVM.

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

Parágrafo Segundo – Compete ao representante de cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

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

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

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

Parágrafo Sexto – O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Parágrafo Oitavo – O representante de cotistas tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono – O representante de cotistas deve exercer suas funções no

exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 44 – O ADMINISTRADOR deverá elaborar as demonstrações financeiras do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do FUNDO, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, receitas auferidas e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte, e (c) anualmente o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 45 - As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua Cotista que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo FUNDO, as demonstrações

financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Parágrafo Terceiro - O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 46 - O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 47 - Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- (i) taxa de administração e taxa de performance, previstas neste Regulamento;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas,

- inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou na legislação aplicável;
- (iv)** gastos de distribuição primária de cotas do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
 - (v)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
 - (vi)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
 - (vii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
 - (viii)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
 - (ix)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
 - (x)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;
 - (xi)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
 - (xii)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - (xiii)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
 - (xiv)** taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;
 - (xv)** despesas com o registro de documentos em cartório; e
 - (xvi)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

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

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 48 - Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.