

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO
ALMIRANTE BARROSO
(CNPJ/MF N.º 05.562.312/0001-02)**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO** designado neste regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como “Regulamento” e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº. 8.695, de 20/03/2006 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

Parágrafo Segundo - As informações e documentos relativos ao **FUNDO** estarão disponíveis aos cotistas no endereço da **ADMINISTRADORA** acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores (www.btgpactual.com).

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 2º - O objetivo do **FUNDO** é a aquisição do imóvel localizado na Avenida Rio Branco, nº 174, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, que consiste em um prédio comercial (Edifício Almirante Barroso) onde estão instalados: (i) escritórios administrativos da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**; e (ii) 2 (duas) agências bancárias da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (o “Imóvel”). A aquisição do Imóvel pelo **FUNDO** visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais do Imóvel, nos termos de contrato celebrado com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** por período de 10 (dez) anos, prorrogável.

Artigo 3º - Os recursos do **FUNDO** estarão obrigatoriamente alocados no investimento imobiliário descrito neste Capítulo. Caso haja parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não esteja investida em empreendimentos imobiliários, esses recursos deverão ser destinados à aquisição de títulos públicos ou títulos de emissão da **CAIXA**

ECONÔMICA FEDERAL de renda fixa, escolhidos pela **ADMINISTRADORA**. Esta parcela de recursos estará limitada, durante toda a existência do **FUNDO**, a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Artigo 4º - Enquanto vigorar o contrato de locação do Imóvel com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, como locatária do Imóvel. Encerrado o contrato de locação do Imóvel, a performance dos investimentos do **FUNDO** estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação do Imóvel. A **ADMINISTRADORA** não é responsável por eventuais variações na performance do **FUNDO** decorrentes de tais riscos.

Artigo 5º - O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Artigo 7º - A **ADMINISTRADORA** será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO** e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações de imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do **FUNDO**.

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

- I. Não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**;
- II. Não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- III. Não respondem por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- V. Não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- VI. Não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- VII. Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 8º – A **ADMINISTRADORA** tem poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro - A **ADMINISTRADORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente.

Parágrafo Segundo – Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I.** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na qualidade de agente de custódia junto à Câmara Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC, para prestar aos cotistas serviços de custódia das cotas emitidas pelo **FUNDO**, permitindo sua negociação no mercado de balcão organizado administrado pela Sociedade Operadora do Mercado de Ativos (“SOMATIVOS”);
- II.** Empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- III.** Empresa responsável pela administração predial e de condomínio, que prestará serviços de gerenciamento, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens do Imóvel, observadas as condições de locação que tenham sido pactuadas;
- IV.** Seguros contra danos físicos do Imóvel.

CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 9º - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), calculada sobre a receita operacional líquida do **FUNDO**. Entende-se por “receita operacional líquida” a somatória de todas as receitas auferidas pelo Fundo.

Parágrafo Primeiro - A taxa de administração será calculada e paga à **ADMINISTRADORA** mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo Segundo – Enquanto vigorar o contrato de locação do Imóvel com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a **ADMINISTRADORA** fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de taxa de administração.

CAPÍTULO V – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 10º - Constituem obrigações da **ADMINISTRADORA** do Fundo:

- I.** Providenciar averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos cotistas em sua sede:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas
- b) os livros de presença e de atas das Assembleias de cotistas;
- c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do **FUNDO**;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**.

IV. Receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.

V. Administrar os recursos do **FUNDO**, tesouraria, controladoria e contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável.

VI. Manter os registros das cotas do **FUNDO**, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência.

VII. Providenciar e assegurar que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação no mercado secundário da **SOMATIVOS**.

VIII. Manter, às expensas do **FUNDO**, acordos operacionais com a Câmara Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** que possibilitem aos cotistas do **FUNDO** a manutenção de suas cotas em contas de custódia junto a essas entidades, sem custos adicionais ao cotistas.

IX. Agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los.

X. Manter custodiados os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**, em instituição autorizada pela CVM, se for o caso.

XI. Elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do **FUNDO**.

XII. Elaborar, manter em sua sede, divulgar e/ou remeter aos cotistas, ao público e/ou à CVM, as informações relativas ao **FUNDO**, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo X deste Regulamento.

XIII. Manter, às suas expensas, serviço de atendimento aos cotistas do **FUNDO** responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações de investidores.

XIV. Atender prontamente a todas as solicitações de documentos e informações que lhe forem apresentadas por quaisquer cotistas, devendo fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

- exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
- prospecto do lançamento de cotas do **FUNDO**;

- documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- XV. Transferir para o **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**.
- XVI. Observar as disposições constantes deste Regulamento.
- XVII. Cumprir as deliberações da Assembleia de cotistas do **FUNDO**.
- XVIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**.
- XIX. Fornecer aos cotistas, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de cotas possuídas pelos participantes do **FUNDO**, podendo cobrar o custo do serviço.
- XX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.

CAPÍTULO VI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 11 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como Gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras aos cotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- VII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- VIII. Realizar operações sempre que caracterizadas situações de conflito de interesses;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XI. Aplicar em mercados futuros ou de opções;
- XII. Valer-se de informações não divulgadas ao público sobre ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, para obter para si ou para outrem vantagem mediante compra ou venda de cotas, devendo zelar para que a utilização de tais informações não ocorra através de subordinados ou terceiros de sua confiança; e
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 12 – Não é permitido à **ADMINISTRADORA** adquirir cotas do **FUNDO** para o seu patrimônio próprio.

CAPÍTULO VII - DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 13 – A emissão de cotas do **FUNDO** compreende o total de 104.800 (cento e quatro mil e oitocentas) cotas, correspondentes a frações ideais do seu patrimônio, terão a forma nominal e escritural com valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cota, somando o total de R\$ 104.800.000,00 (cento e quatro milhões e oitocentos mil reais).

Parágrafo Primeiro – A emissão de cotas do **FUNDO** deverá ser totalmente distribuída no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da concessão do registro de distribuição de cotas pela CVM. A colocação da totalidade das cotas da primeira e única emissão é condição necessária para a efetiva constituição e funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – Caso as cotas da emissão do **FUNDO** não sejam integralmente colocadas, o **FUNDO** não entrará em funcionamento, sendo os recursos obtidos na sua integralização restituídos aos seus titulares, acrescidos de eventuais rendimentos.

Parágrafo Terceiro – A parcela correspondente a R\$844.809,36 (oitocentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e nove reais e trinta e seis centavos), descontada dos recursos arrecadados com a emissão de cotas do **FUNDO**, será destinada para a formação da reserva especial de que trata o Artigo 34 do presente Regulamento.

Artigo 14 – No ato de subscrição de cotas do **FUNDO**, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na qualidade de coordenadora líder da distribuição pública. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de cotas subscritas, o preço de emissão e o valor recebido na integralização, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Primeiro - O investidor receberá, no momento de subscrição das cotas do **FUNDO**, exemplar deste Regulamento e do Prospecto de Lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, declarando estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de Lançamento de cotas 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 de suas cotas.

Parágrafo Terceiro - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 15 – Durante todo o tempo de existência do **FUNDO**, nenhum cotista poderá deter mais do que 1% (um por cento) do total de cotas emitidas pelo **FUNDO**, sendo inválida qualquer aquisição que dê causa à violação deste dispositivo, ficando excetuada a aquisição pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** de cotas representativas de até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** enviará notificação ao cotista que ultrapassar os limites de participação estabelecidos no *caput*, ficando suspenso seu direito de voto correspondente à totalidade das cotas que detiver no **FUNDO**, desde a data de envio da notificação até o restabelecimento da participação permitida.

Artigo 16 – A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** será responsável pela distribuição e colocação pública das cotas de emissão do **FUNDO**, nos termos de Contrato de Distribuição de cotas celebrado entre o **FUNDO** e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.

Parágrafo Único - Durante o período de colocação primária, as importâncias recebidas na integralização de cotas do **FUNDO** serão depositadas em conta corrente especialmente aberta para arrecadar os recursos do **FUNDO**, junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, e exclusivamente destinadas à aquisição de títulos públicos ou títulos de emissão da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, de renda fixa, escolhidos pela **ADMINISTRADORA**.

Artigo 17 – As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **ADMINISTRADORA** em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados.

Parágrafo Primeiro – As cotas do **FUNDO** serão admitidas à negociação no mercado secundário da SOMATIVOS, devendo permanecer para esse fim sob custódia junto à CBLIC.

Parágrafo Segundo – Assim que for autorizada pela CVM a constituição do **FUNDO**, as cotas serão registradas em nome dos subscritores junto à CBLIC, em contas de custódia individualizadas mantidas por meio do Agente de Custódia **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.

Parágrafo Terceiro – Fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à contratação da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** como agente de custódia e efetivar o registro dos subscritores e adquirentes de cotas do **FUNDO**, assim como o depósito das cotas junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e à CBLIC, em nome de seus respectivos titulares.

Artigo 18 - Não serão realizadas novas emissões de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 19 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

- II. Alterações do Regulamento;
- III. Destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. Eleger e destituir o(s) representante(s) dos cotistas;
- V. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- VI. Fusão, incorporação, cisão, e transformação do **FUNDO**;
- VII. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento; e
- VIII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

Parágrafo Único – A cada cota corresponderá um voto nas deliberações da Assembleia de cotistas, que serão adotadas pela maioria das cotas que estiverem representadas em cada oportunidade, exceto nos casos específicos em que se exija quorum diverso de deliberação.

Artigo 20 - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

Artigo 21 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas.

Parágrafo Segundo - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro - A convocação da Assembleia Geral será feita por meio de correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;
- II. A convocação da assembleia geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização;
- III. A Assembleia Geral será instalada, com a presença de qualquer número de cotistas;
- IV. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação;
- V. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral;
- VI. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia; e

VII. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 22 - A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Primeiro - A assembleia geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Segundo - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 23 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

Artigo 24 - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I. alteração deste Regulamento;
- II. fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, na forma prevista neste Regulamento; e
- IV. deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependam de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

Artigo 25 - Os cotistas deverão exercer seu direito de voto observando sempre os interesses do **FUNDO**, respondendo por eventuais perdas e danos causados ao **FUNDO** ou aos demais cotistas em decorrência de dolo ou culpa no exercício do direito de voto.

Artigo 26 – As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

Parágrafo único – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 27 - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV.
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 28 - O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. Não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 29 – Compete ao representante dos cotistas:

- I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**; e
- V. Representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

CAPÍTULO X – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 30 - A **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos às assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária; e
- III. Fatos relevantes.

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 à **ADMINISTRADORA** 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 no jornal utilizado para veicular as informações relativas ao **FUNDO**, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

Parágrafo Terceiro - A **ADMINISTRADORA** 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, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 31 - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar a cada cotista:

- I. No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral.
- II. No prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada semestre calendário, dos extratos das contas de depósito de cotas.
- III. No prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada ano calendário, de informações sobre a quantidade de cotas de sua respectiva titularidade e valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.
- IV. Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso.

V. Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Artigo 32 - A **ADMINISTRADORA** 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. A partir do 15º dia de cada mês, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra a **ADMINISTRADORA**, indicando a data de início e a da solução final, se houver.
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a. demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - b. o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 2º.
- IV. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. As demonstrações financeiras.
 - b. O relatório do administrador, observado o disposto no § 2º.
 - c. O parecer do auditor independente.
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

Parágrafo Primeiro - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo - Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso III e alínea “b” do inciso IV 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;
 - 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 da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo Quarto - A **ADMINISTRADORA** 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, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 33 - A **ADMINISTRADORA** deverá elaborar as demonstrações financeiras do **FUNDO**, observado o Capítulo XI deste Regulamento.

Parágrafo Único – As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do **FUNDO**, deverão ser publicados no jornal utilizado para as publicações do **FUNDO** dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro.

Artigo 34 – O jornal utilizado para as publicações relativas ao **FUNDO** será a Folha de São Paulo.

CAPÍTULO XI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 36 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Primeiro - 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 da **ADMINISTRADORA**.

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

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

CAPÍTULO XII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38 – Constituem encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. A taxa de administração;
- II. Os honorários e despesas do auditor independente;
- III. As taxas, impostos, ou quaisquer outros tributos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos, obrigações e operações do **FUNDO**;
- IV. As despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- V. As despesas com correspondência de interesse do **FUNDO**, inclusive com as comunicações, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08, feitas aos cotistas;
- VI. As despesas decorrentes da admissão das cotas à negociação na SOMATIVOS e dos serviços de custódia de cotas prestados pela CBLC, exclusivamente por meio do agente de custódia **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, para garantir o acesso dos cotistas ao mercado secundário;
- VII. Os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII. Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- IX. Os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ou sobre obrigações de seu interesse;
- X. O valor da parcela de prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO** que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições.
- XI. As despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral;
- XII. A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIII. O valor das importâncias reembolsáveis à **ADMINISTRADORA**, seus administradores, empregados ou prepostos, desde que previstas como encargos do **FUNDO**;
- XIV. As despesas condominiais e de conservação e manutenção do Imóvel, observadas as condições de locação.
- XV. As despesas com empresa responsável pela administração predial e do condomínio, que prestará serviços de gerenciamento, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens do Imóvel, observadas as condições de locação do Imóvel.

Artigo 39 - Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do **FUNDO**, tais como o pagamento de terceiros contratados pela **ADMINISTRADORA**, correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Único - O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste artigo poderá ser efetuado diretamente pelo **FUNDO** à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

I. O **FUNDO** distribuirá aos cotistas, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento;

II. O **FUNDO**, para assegurar o cumprimento de seus objetivos básicos e fazer face a despesas extraordinárias ou não previstas, destinará à formação de reserva especial, até que esta atinja o limite de 1% (um por cento) de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado pelo critério de caixa, fazendo parte dessa reserva especial a parcela correspondente a R\$ 844.809,36 (oitocentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e nove reais e trinta e seis centavos), descontada do valor total de recursos captado na emissão de cotas do **FUNDO**, de acordo com o parágrafo 3º do artigo 13 do presente Regulamento.

III. O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas, na forma estabelecida no item (i) deste artigo, ou destinado à formação da reserva de que trata o item (ii), terá a destinação que lhe der a Assembleia de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XIV – DO FORO

Artigo 41 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42 - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.btgpactual.com.