

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES  
CORPORATIVAS**

**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º-A - O **FUNDO** é gerido por **ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada empresária com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, n.º 10, sala 3.701, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.221.832/0001-87 ("GESTOR").

§ 2º - 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, n.º 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23 (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](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

§ 3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>.

**DO OBJETO**

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição e exploração dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais; direitos relativos a imóveis ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit; arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e

créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 17º do presente regulamento.

§ 1º - As aquisições dos Imóveis-Alvos (itens I a VI do parágrafo 1º do artigo 17º) pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

I. Os vendedores dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

II. Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;

III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

IV. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela **ADMINISTRADORA**;

V. Os imóveis poderão ser adquiridos pelo **FUNDO** mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

§ 2º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** (itens I a VI do parágrafo 2º do artigo 17º) deverão observar os seguintes critérios:

I - Em relação às letras hipotecárias (“LHs”) e letras de crédito imobiliário (“LCIs”), tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, bem como possuir classificação de risco igual ou superior a AA, que tenha sido emitida por empresa classificadora de risco de primeira linha;

II. Em relação aos certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão ser emitidas por fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos e sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (doravante simplesmente denominada CVM).

§ 3º - Os recursos oriundos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Ativos-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como a arcar com despesas relativas à aquisição dos Ativos-Alvo, bem como aquelas relativas à oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - Por ocasião da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, os recursos captados serão destinados à aquisição dos Imóveis listados no Anexo I.

§ 5º - Na 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** será admitida a subscrição parcial das cotas da emissão representativa do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado. A oferta será considerada válida se forem subscritas no mínimo 812.030 (oitocentos e doze mil e trinta cotas) Cotas desta emissão. Nessa hipótese, os recursos captados serão destinados à aquisição dos imóveis dos itens “1” a “30” do Anexo I.

§ 6º - Caso o **FUNDO** passe a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos mobiliários estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

§ 7º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da 1ª (primeira) emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.

§ 9º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a proprietária fiduciária dos Imóveis-Alvo e Ativos-Alvo adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais Imóveis-Alvo e Ativos-Alvo na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA** segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado a longo prazo. A administração e gestão do **FUNDO** se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir prioritariamente receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 17º deste regulamento;

II. Além dos Imóveis-Alvo a serem adquiridos por ocasião da 1ª (primeira) emissão de cotas, o **FUNDO** deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e

III. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros ou a cotistas do **FUNDO**, observadas, em qualquer hipótese, as condições praticadas pelo mercado à época.

**Art. 4º**- O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, e com o capital oriundo da venda reinvestir em novos ativos ou amortizar o valor das cotas do **FUNDO** observando-se o disposto neste Regulamento, desde que previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas a alienação e a destinação dos recursos.

**Art. 5º** - O **FUNDO** poderá, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, participar subsidiariamente de operações de securitização de seus recebíveis imobiliários que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 6º** - A **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas, se for o caso, antecipando, adiando ou cancelando a programação estabelecida para a integralização de

cotas emitidas, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que temporariamente não estejam aplicadas nos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo **GESTOR** nos Ativos-Alvo, em especial títulos de renda fixa públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08..

**Art. 8º** - Os resgates de recursos aplicados pelo **FUNDO** conforme o artigo anterior, só serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamento de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio;
- c) investimentos em novos Ativos-Alvo; e
- d) distribuição mensal de rendimentos aos cotistas.

**Art. 9º** - 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.

## **DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Art. 10º** - A administração do **FUNDO** compreende as atividades deliberativas do Comitê de Investimentos, às quais se subordinam a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, bem como o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**..

**Art. 10º-A** - O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros titulares e respectivos 3 (três) suplentes, sendo um deles o seu presidente.

§ 1º - O presidente do Comitê de Investimentos e seu suplente serão indicados pelo **GESTOR**, 1 (um) membro titular e seu respectivo suplente serão indicados pelo Consultor Especializado, e 1 (um) membro titular e seu respectivo suplente serão indicados pelo representante dos Cotistas.

§ 2º - Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato unificado até a segunda Assembleia Geral Ordinária após a sua eleição, admitida a reeleição.

§ 3º - Caso qualquer dos membros efetivos ou suplentes do Comitê de Investimentos deixe de integrá-lo, por qualquer motivo, a **ADMINISTRADORA** deverá solicitar nova indicação à parte que o indicou, exclusivamente para terminar o mandato do membro substituído.

**Art. 10-B** - As seguintes matérias deverão ser necessariamente submetidas, pela parte

interessada, à prévia deliberação do Comitê de Investimentos, cujos membros terão plena autonomia para votar e poderá aprovar ou rejeitar total ou parcialmente as matérias submetidas à sua deliberação:

- I. Aquisição de Imóveis-Alvo pelo **FUNDO**;
- II. Laudos de avaliação de Imóveis-Alvo previamente a sua aquisição pelo **FUNDO**;
- III. Relatório de segmento de investimento do **FUNDO** no mercado imobiliário e especificamente o desempenho dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo conforme apresentações dos membros do Comitê de Investimentos indicados pelo Consultor Especializado e/ou pelo **GESTOR**;
- IV. Solicitações de desinvestimento pelo **FUNDO** conforme requisições apresentadas pelo **GESTOR**;
- V. Qualquer reorganização, cisão, fusão, incorporação ou transformação envolvendo o **FUNDO**;
- VI. Qualquer operação de empréstimo, financiamento, securitização, cessão ou alienação fiduciária envolvendo os imóveis detidos pelo **FUNDO**;
- VII. Contratos e negócios entre, de um lado (i) qualquer dos ativos detidos pelo **FUNDO**, e de outro (ii) qualquer sociedade ou entidade controlada por (a) qualquer cotista direto ou indireto do **FUNDO**; ou (b) qualquer membro dos órgãos de administração de uma sociedade ou entidade controlada direta ou indiretamente por qualquer cotista direto ou indireto do **FUNDO**;
- VIII. Contratação de prestadores de serviços ligados ao desenvolvimento das atividades do Imóvel-Alvo e à empresa responsável pela comercialização das locações e administração do Imóvel-Alvo, bem como a Administradora Predial indicada pelo Consultor Especializado;
- IX. Demais assuntos estratégicos relacionados aos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Destinação a ser dada pela **ADMINISTRADORA** ao saldo de resultados não distribuídos, conforme proposta apresentada pelo **GESTOR**;
- XII. Direcionamento a ser adotado pela **ADMINISTRADORA** em disputas envolvendo o **FUNDO** e indicar os limites em que a **ADMINISTRADORA** fica autorizada a transigir em disputas envolvendo o **FUNDO**;
- XIII. Representação do **FUNDO** e, respectivamente, a quem a **ADMINISTRADORA** deverá outorgar procuração para exercer tal representação; e
- XIV. Indicação e eleição do Consultor Especializado.

**Art. 10º-C** - As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas por qualquer de seus membros, por meio de correio eletrônico enviado aos demais membros do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, constando, obrigatoriamente da referida convocação: dia, hora e local em que será realizada a reunião do Comitê de Investimentos, bem como a ordem do dia, da qual deverá constar todas as matérias para as quais se exija a deliberação do Comitê de Investimentos, não se admitindo sob a rubrica “assuntos gerais” qualquer matéria sobre a qual o Comitê de Investimentos deva deliberar.

Parágrafo Único. De cada reunião do Comitê de Investimentos, o Presidente fará lavrar a devida ata, que ficará arquivada em livro ou registros eletrônicos próprios sob a guarda da **ADMINISTRADORA**.

Art. 11º – A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, observado, ainda, o disposto neste regulamento e as aprovações do Comitê de Investimentos:

- I. Contratar consultor especializado na gestão de ativos imobiliários, doravante denominado apenas Consultor Especializado, observada a sua indicação e aprovação prévia pelo Comitê de Investimentos;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Contratar a atividade de gestão de valores mobiliários para o Fundo, a ser desempenhada pelo **GESTOR**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo.

§ 2º - A responsabilidade pelas atividades desenvolvidas pela Administradora Predial, conforme definido no Art. 12º, inc. I, abaixo é exclusivamente da **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos ativos imobiliários do **FUNDO**.

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI, bem como do Art. 12º, inciso I, abaixo, devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

**Art. 12º** – A **ADMINISTRADORA**, para o desempenho das atividades mencionadas no Artigo 11º retro, contratará:

- I - Observada a indicação pelo Consultor Especializado e validação pelo Comitê de Investimentos, empresa especializada em administração predial e de condomínio, doravante

denominada apenas Administradora Predial, que terá um contato presencial e direto com os Imóveis-Alvo, e zelará pela manutenção e preservação dos Imóveis-Alvo, e manterá o Consultor Especializado sempre informado a respeito de qualquer problema, questão ou oportunidade relacionados aos Imóveis-Alvo;

II. Empresa de auditoria independente para a auditoria e elaboração dos relatórios exigidos pela legislação aplicável.

**Art. 13º-** Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

I - Selecionar os bens e direitos que comporão ou sairão do patrimônio do **FUNDO**, após a apresentação do investimento ou desinvestimento pelo **GESTOR** e aprovação pelo Comitê de Investimentos, sempre de acordo com a política de investimento do **FUNDO**, bem como implementar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, respeitadas as competências do **GESTOR** e observadas as devidas aprovações prévias do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso;

II - Exercer diretamente ou, conforme o caso, outorgar a devida procuração para que o **GESTOR**, o Consultor Especializado ou a Administradora Predial exerçam, em seu nome, todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III - ...;

IV - Efetivar a aquisição e alienação dos Imóveis-Alvo, observado o disposto neste Regulamento e as respectivas aprovações prévias para tais atos;

V - Transigir em disputas envolvendo o **FUNDO**, levando sempre em consideração o melhor interesse do **FUNDO** e os direcionamentos determinados pelo Comitê de Investimentos;

VI - Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e, podendo outorgar procuração para legitimar a representação do **FUNDO** pelo **GESTOR**, pelo Consultor Especializado ou pela Administradora Predial, conforme o caso; e

VII- solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

VIII. Celebrar negócios jurídicos em nome do **FUNDO**;

IX. Receber rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**; e

X. Manter em arquivo a documentação relativa a qualquer procedimento administrativo CVM;

**Art. 14º-** A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para administrar o **FUNDO**, respondendo em caso de má administração, administração temerária, conflito de interesses, descumprimento do Regulamento, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Comitê de Investimentos.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** responde pessoalmente pela evicção de direito, no caso de



alienação de imóveis pertencentes aos ativos do **FUNDO**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** 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.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I - Celebrar os negócios jurídicos de venda, permuta ou de qualquer outra forma de alienação, no todo ou em parte, de imóvel, direta ou indiretamente, integrante do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com deliberação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, e do Comitê de Investimentos, conforme o caso; e

II - Celebrar os negócios jurídicos de aquisição de outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.

Art. 15º - Compete ao **GESTOR** observado o disposto neste Regulamento:

I - Monitorar os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**;

II - Apresentar propostas de investimento ou desinvestimento pelo **FUNDO** ao Comitê de Investimentos;

III - Monitorar e gerir a carteira de valores mobiliários do **FUNDO**;

IV - Adquirir e alienar títulos e valores mobiliários para a carteira do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;

V - Acompanhar as Assembleias Gerais de Cotistas dos fundos de investimento imobiliários em que o **FUNDO**, eventualmente, venha a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e exercer ou não o respectivo direito de voto em nome do **FUNDO**;

VI - Exercer e diligenciar perante a **ADMINISTRADORA** para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

VII - Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

VIII - Investir os recursos da reserva de contingências do **FUNDO**; e

IX - Apresentar proposta de destinação do saldo de resultados não distribuídos ao Comitê de Investimentos.

Art. 16º - Compete ao Consultor Especializado, observado o disposto neste Regulamento:

- I. Dar suporte e subsidiar o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Imóveis-Alvo que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, bem como a respeito dos respectivos desinvestimentos pelo **FUNDO** de tais Imóveis-Alvo;
- II. Gerir os Imóveis-Alvo com vistas a obter a maior rentabilidade possível deles para o **FUNDO**;
- III. Indicar, se julgar necessário, a Administradora Predial para validação pelo Comitê de Investimentos e, posteriormente, contratação pela **ADMINISTRADORA** para prestar tais serviços em relação aos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. Orientar e acompanhar as atividades da Administradora Predial;
- V. Coordenar e gerenciar, juntamente com as imobiliárias selecionadas e, conforme o caso, com o **GESTOR**, a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis-Alvo..

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 17º** - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os seguintes “Ativos-Alvo”:

§ 1º - Imóveis-Alvo:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. Lojas;
- III. Salas comerciais;
- IV. Terrenos;
- V. Vagas de garagem;
- VI. Direitos sobre imóveis;

§ 2º - Ativos mobiliários:

- I. Letras Hipotecárias (LHs), observados os requisitos do art. 2º, parágrafo 2º, inciso I acima;
  - II - Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), observados os requisitos do art. 2º, parágrafo 2º, inciso I acima;
- II. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs);
- III. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- IV. Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e

V. Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos demais Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

## **DAS COTAS**

**Art. 18º**- As Cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

§ 2º -A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - 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 Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

§ 5º - 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.

III – Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

## **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 19º**- A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, para oferta pública, o total de 998.405 (novecentas e noventa e oito mil quatrocentas e cinco) Cotas da 1ª (primeira) emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 99.840.500,00 (noventa e nove milhões oitocentos e quarenta mil e quinhentos reais), em série única, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo, 100 Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

§ 1º - As Cotas deverão ser integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

§ 2º -Será admitida a subscrição parcial das Cotas do **FUNDO**, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 81.203.000,00 (oitenta e hum milhões duzentos e três mil Reais), cancelando-se o saldo não colocado.

§3º - Caso não seja alcançado o montante mínimo estabelecido no parágrafo 2º, o **FUNDO** não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos cotistas na proporção dos valores subscritos e integralizados.

## **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 20º**- As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 18º da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da primeira emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e 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**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do Prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 6º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “pro rata temporis” somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

**Art. 21º**– Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por um único cotista.

§ 1º - Não obstante ao disposto no caput deste artigo, fica ressalvado que:

I – A propriedade de cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam a tal cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinados cotistas resultará em impactos tributários para os próprios cotistas em função da perda da isenção no pagamento do (IR) sobre os rendimentos, conforme disposto na legislação tributária em vigor;

II – A propriedade de cotas em percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o **FUNDO** decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do parágrafo 1º deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 22º**- Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

VII. A **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição ou naquele estabelecido pelo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, parágrafo 2º, e 115, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX. É admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X. A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição, por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição e no Regulamento.

XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 23º**- Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Art. 24º** - Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º- O **FUNDO** somente adquirirá imóveis cujos contratos de locação em vigor determinem expressamente que caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§ 2º - A compra ou venda dos Imóveis-Alvo será baseada em parecer técnico a ser elaborado por empresa especializada a ser oportunamente contratada pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**. O parecer deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições de imóveis a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**, bem como nas eventuais alienações de imóveis da carteira do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica de cada operação de compra, ou alienação do imóvel em questão, observado o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 25º** - A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente dos rendimentos oriundos da venda, locação, arrendamento ou exploração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativos-Alvo adquiridos, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, conforme determinação da **ADMINISTRADORA**, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor total da Reserva de Contingência pode chegar a 1% (um por cento) do valor de mercado dos imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**, calculado com base no valor de aquisição dos imóveis, a ser devidamente reajustado com base em futuras reavaliações, se



houver. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser 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.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 26º** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Adquirir 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, 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 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 de Cotistas; 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 relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. 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;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;

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

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

XII - Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimentos;

XIII. 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

XIV - No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ 1º - O **FUNDO**, participará das assembleias dos Ativos-Alvo e dos Imóveis-Alvo, conforme o caso, integrantes da carteira do **FUNDO**, que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, devendo a **ADMINISTRADORA** outorgar procuração ao **GESTOR**, na hipótese de assembleias ou exercícios de direito de voto envolvendo Ativos-Alvo, e ao Consultor Especializado e/ou à Administradora Predial, conforme o caso, na hipótese de assembleias ou exercícios de direito de voto envolvendo Imóveis-Alvo. Em caso de dúvida, a quem competirá a representação do **FUNDO**, a questão deverá ser submetida ao Comitê de Investimentos.

§ 2º - O **GESTOR**, o Consultor Especializado e a Administradora Predial acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, poderá comparecer à Assembleia e/ou fazer com que o **FUNDO** seja representado nestas assembleias, sendo que esta função será desempenhada, conforme o caso, pelo **GESTOR**, pelo Consultor Especializado ou pela Administradora Predial, observado o disposto no parágrafo 1º acima.

## **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27º** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, conforme o caso, no exercício de suas atividades perante o **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** e o **GESTOR** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA** pelo **FUNDO**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - 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.

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Art. 28º** - Pelos serviços de administração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas será cobrada do **FUNDO**, mensalmente, a Taxa de Administração, calculada conforme a seguinte fórmula:

$$T_{\text{Total}} = T_{\text{Ai}} + T_{\text{Aii}} + T_{\text{Aiii}} + T_{\text{Aiv}}$$

$T_{\text{Ai}}$  = parcela da Taxa de Administração, devida em razão das atividades de administração, um valor equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos por mês, calculado sobre o valor de mercado do **FUNDO**, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente a partir da presente data pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que será pago diretamente à **ADMINISTRADORA**.

$T_{\text{Aii}}$  = parcela da Taxa de Administração, devida em razão das atividades de gestão, um valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos por mês, calculado sobre o valor de mercado do **FUNDO**, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente a partir da presente data pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. A parcela da Taxa de Administração devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, em razão da prestação dos seus serviços, poderá ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**.

TAiii = parcela da Taxa de Administração destinada ao serviço de escrituração de Cotas do FUNDO equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor de mercado do **FUNDO**, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, cujo montante mensal será calculado com base no Anexo II deste Regulamento e do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas celebrado entre o FUNDO e o Escriturador de Cotas.

TAiv = parcela da Taxa de Administração, devida em razão das atividades de consultoria especializada, equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao mês, calculado sobre as receitas brutas de aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente a partir da presente data pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. A parcela da Taxa de Administração devida pelo **FUNDO** ao Consultor Especializado, em razão da prestação dos seus serviços, poderá ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao Consultor Especializado. Para fins de esclarecimento, apenas as receitas brutas de aluguéis dos Imóveis-Alvos integrantes do patrimônio do **FUNDO** integram o denominador do cálculo de TAiv, excluindo-se, expressamente e com preponderância sobre qualquer disposição em contrário, quaisquer outras receitas dos Imóveis-Alvo, especialmente, aquelas decorrentes de venda dos referidos Imóveis-Alvo.

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 7º (sétimo) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 29º**– A **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e/ou de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, obrigado a:

I - Convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou, no caso renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e:

II - Permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a Comissão de Valores Mobiliários, da ata de Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a

substituição da **ADMINISTRADORA** juntamente com o regulamento do **FUNDO**, devidamente registrado em Cartório de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II, do Artigo 37º da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11º da Lei 8.668/93.

I. Convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. Permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a Comissão de Valores Mobiliários, da ata de Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a substituição do administrador juntamente com o regulamento do **FUNDO**, devidamente registrado em Cartório de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II do Artigo 37º da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11º da Lei 8.668/93.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o parágrafo 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial

ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral 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**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de **FUNDO** de investimento imobiliário não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 30º** - Caso a **ADMINISTRADORA** 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 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 31º** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 32º** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização em Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**.

§ 2º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DA ASSEMBLÉIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 33º** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I - Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II - Alteração do Regulamento;
- III - Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV - Emissão de novas cotas;
- V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

- VI - Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII - A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas;
- X - Eleição e destituição do representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, limitada ao valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente a partir da data em que for eleito pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável, admitindo-se também que não seja aprovado nenhum reembolso de despesa;
- XI - Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08;;
- XII - Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XIII - Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- XIV - Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**; e
- XV - Aprovar previamente a realização de atos específicos ou operações que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** ou o Consultor Especializado, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08;
- XVI - Destituir, escolher e eleger o substituto da **ADMINISTRADORA**;
- XVII - Deliberar sobre a amortização não programada de Cotas do **FUNDO**;
- XVIII - Aprovar a contratação de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

**Art. 34º** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas 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, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO** ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - 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 de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

§ 3º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. A convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização em caso de Assembleia Geral Extraordinária e com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização em caso de Assembleia Geral Ordinária

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

IV. 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;

V. 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, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação, na data de convocação da assembleia;

VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - O percentual de que trata o § 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Art. 35º.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**Art. 36º.** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas 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.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

**Art. 37º** - Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas 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 previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; e (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** e o seu gestor, ou entre o **FUNDO** e o seu Consultor Especializado, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º - Os percentuais de que trata este artigo deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 38º** - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

**Art. 39º** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II- facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
- e
- III - ser dirigido a todos os cotistas.

§ 1º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 40º** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I – sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III– empresas ligadas à **ADMINISTRADORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

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

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 41** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 42º** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditada e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§ 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I – No prazo de 15 (quinze) dias:

a) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

II – No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação do patrimônio do **FUNDO** a que se refere o parágrafo 3º do presente artigo, acompanhada do relatório do auditor independente.

§ 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, a regulamentação da CVM aplicável aos fundos de investimento em geral.

**Art. 43º** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente o valor de suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos–Alvo , para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 44º** - O **FUNDO** poderá ter um representante dos cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato até a segunda Assembleia Geral Ordinária após a sua eleição, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I – Ser cotista do **FUNDO**;

II – Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela 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 dos imóveis que constituam 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.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

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

§ 3º - A função do representante dos cotistas é indelegável.

§ 4º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos do art. 34, §3º, inciso V, deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s).

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do art. 34, §3º, V deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II – nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 45º** - Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 - transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III - Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, 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 **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII – fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 46º** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia..

**Art. 47º** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 48º** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 49º** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 50º** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além 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**.

§ 2º - 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.

**Art. 51º** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.



## **DO FORO**

**Art. 52º** - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 13 de dezembro de 2017.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS**

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS**

| Item | Endereço  | Nº da Sala   | Nº da Matrícula | Local de Registro                |
|------|---|--------------|-----------------|----------------------------------|
| 1    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2101</b>  | <b>18.206</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 2    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2102</b>  | <b>18.211</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 3    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2103</b>  | <b>17.871</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 4    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2104</b>  | <b>17.876</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 5    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2105</b>  | <b>18.371</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 6    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2106</b>  | <b>18.391</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 7    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2107</b>  | <b>17.881</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 8    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2108</b>  | <b>17.886</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 9    | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.801</b> | <b>18.411</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 10   | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.802</b> | <b>18.421</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 11   | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.803</b> | <b>17.561</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |

|    |   |              |                |   |
|----|---|--------------|----------------|---|
| 12 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.804</b> | <b>17.566</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 13 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.805</b> | <b>17.841</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 14 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.806</b> | <b>17.846</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 15 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.807</b> | <b>17.571</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 16 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.808</b> | <b>17.576</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 17 | Rua Lauro Muller,<br>116,<br>Rio de Janeiro, RJ | <b>4.001</b> | <b>18.296</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 18 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>4.002</b> | <b>18.301</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 19 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>4.003</b> | <b>17.656</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 20 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>4.004</b> | <b>18.071</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 21 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>4.005</b> | <b>18.076</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 22 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>4.006</b> | <b>17.661</b>  | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis             |
| 23 | Rua Joaquim<br>Floriano, 466, São<br>Paulo, SP  | <b>201</b>   | <b>166.035</b> | 4º Oficial de Registro de<br>Imóveis da Capital |
| 24 | Rua Joaquim<br>Floriano, 466, São<br>Paulo, SP  | <b>202</b>   | <b>166.036</b> | 4º Oficial de Registro de<br>Imóveis da Capital |

|    |   |              |                |  |
|----|---|--------------|----------------|--|
| 25 | Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP  | <b>203</b>   | <b>166.037</b> | 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital |
| 26 | Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP  | <b>204</b>   | <b>166.038</b> | 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital |
| 27 | Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP  | <b>1.501</b> | <b>166.066</b> | 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital |
| 28 | Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP  | <b>1.502</b> | <b>166.067</b> | 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital |
| 29 | Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP  | <b>1.503</b> | <b>166.068</b> | 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital |
| 30 | Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP  | <b>1.504</b> | <b>166.069</b> | 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital |
| 31 | Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ | <b>2.701</b> | <b>18.236</b>  | 3º Ofício de Registro de Imóveis             |
| 32 | Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ | <b>2.702</b> | <b>18.241</b>  | 3º Ofício de Registro de Imóveis             |

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS**

| Item | Endereço                                  | Nº da Sala   | Nº da Matrícula | Local de Registro                |
|------|---|--------------|-----------------|----------------------------------|
| 33   | Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ | <b>2.703</b> | <b>17.931</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 34   | Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ | <b>2.704</b> | <b>17.936</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |
| 35   | Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ | <b>2.705</b> | <b>18.386</b>   | 3º Ofício de Registro de Imóveis |

|    |   |              |               |                                     |
|----|---|--------------|---------------|-------------------------------------|
| 36 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.706</b> | <b>18.406</b> | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis |
| 37 | Rua Lauro Muller,<br>116, Rio de Janeiro,<br>RJ | <b>2.707</b> | <b>17.941</b> | 3º Ofício de Registro de<br>Imóveis |