



## Anexo do Ato do Administrador

### Consolidação da Minuta do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário FII Torre Norte

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE

(CNPJ/MF N.º 04.722.883/0001-02)

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE** (doravante simplesmente denominado “**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.

§ 1º – 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 (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>).

§ 2º - 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

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

### **DO OBJETO**

**Art. 2º** - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão.

§ 1º - A Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Av. das Nações Unidas, 12.901, no Bairro do Brooklin Paulista Novo, na capital do Estado de São Paulo, melhor descrita e caracterizada no Anexo I deste Regulamento.

§ 2º - A Torre Norte é detida em condomínio civil por 3 (três) co-proprietárias: FUNCEF – Fundação dos Economistas Federais, Método Engenharia S. A. (“Método”) e TSP-Brazil, L.L.C. (“TSP”), detendo cada uma, respectivamente, 83,83% (oitenta e três por cento e oitenta e três centésimos), 8,085% (oito por cento e oitenta e cinco milésimos) e 8,085% (oito por cento e oitenta e cinco milésimos) da fração ideal da Torre Norte.

**Art. 3º** - O **FUNDO**, tendo em vista seu objeto, prometeu adquirir, inicialmente, a fração ideal de propriedade da Método e da TSP e, posteriormente, até 83,83% (oitenta e três por cento e oitenta e três centésimos) da fração ideal da Torre Norte, detida pela FUNCEF, na forma dos instrumentos que constituem o Anexo II deste Regulamento.

### **DA POLÍTICA DE COMERCIALIZAÇÃO**

**Art. 4º** - A Torre Norte se encontra locada para empresas de renome e porte nos seus respectivos mercados de atuação, conforme o laudo de avaliação constante do Prospecto do **FUNDO**. A Tishman Speyer Método Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda. (“TSM”) foi a responsável pela estratégia, desenvolvimento e comercialização da Torre Norte.

**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA**, na forma do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, que integra este Regulamento como Anexo III, contratou a TSM para, como Consultora de Investimentos, prestar os seguintes serviços:

- (i) assessorar a **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já efetuados pelo **FUNDO**, analisar propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como analisar oportunidades de alienação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) planejar e orientar na negociação de novas locações e/ou renovações das locações existentes;
- (iii) assessorar na cobrança dos aluguéis e demais encargos referentes às locações da Torre Norte; e,
- (iv) recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Único– A remuneração da Consultora de Investimentos será aquela prevista no Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

Art. 6º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da ADMINISTRADORA, que deverá investir todos os recursos obtidos com a emissão das cotas de que trata o art. 10 adiante na aquisição de fração ideal da Torre Norte, deduzidas as despesas do FUNDO, objetivando e priorizando auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, e/ou cessão de uso oneroso da Torre Norte, podendo vir a adquirir e alienar outros imóveis, mediante prévia alteração do artigo 2º deste Regulamento, não sendo, no entanto, objetivo direto e primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

§ 1º - Não obstante o disposto no “caput” deste artigo, o **FUNDO** poderá, mediante prévia alteração do artigo 2º deste Regulamento:

- (i) adquirir e/ou alienar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros interessados ou qualquer um de seus cotistas, desde que o faça com observância de seu Regulamento, das condições de mercado e mediante avaliação validada da Consultora de Investimentos do **FUNDO**;
- e
- (ii) alugar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para qualquer um dos seus cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento, das condições de mercado e mediante avaliação validada da Consultora de Investimentos do **FUNDO**, abaixo especificada.

§ 2º - Observada a legislação pertinente, parcela do patrimônio do **FUNDO**, enquanto não aplicada em imóveis, poderá ser investida, a critério da **ADMINISTRADORA**, em cotas de Fundos de Aplicação Financeira, em cotas de Fundos de Renda Fixa, em títulos de renda fixa e/ou em outras aplicações autorizadas por lei, desde que tais investimentos sejam feitos em bancos de primeira linha. Os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras realizadas serão distribuídos aos cotistas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas.

**Art. 7º** - Os investimentos do **FUNDO** poderão ser diversificados conforme deliberação de assembleia geral convocada para esta finalidade, e mediante alteração do disposto no artigo 2º deste Regulamento. Não obstante, os valores resultantes das re-aplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, que venham a ser aprovados na forma deste Regulamento, poderão ser aplicados na aquisição dos seguintes bens:

- (i) escritórios e áreas destinadas ao comércio de bens e serviços preferencialmente, estar localizados na 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; e
- (ii) terrenos destinados à construção preferencialmente, estar localizados na 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.

**Art. 8º** - A política de investimento do **FUNDO**, na forma do disposto neste capítulo, deverá ser integralmente seguida pela **ADMINISTRADORA** e não poderá ser alterada, de qualquer forma, sem que tenha sido deliberada a respectiva alteração em assembleia geral instaurada para esta finalidade.

#### **DAS VEDACÕES À Aministradora**

**Art. 9º** - É vedado a **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor 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 a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuando a possibilidade de venda a prazo de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** e de adiantamento de recursos a terceiros decorrentes de contratos firmados para realização de obras ou benfeitorias necessárias à reforma, manutenção e valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- III. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos do **FUNDO** captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender a prestação cotas do próprio **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- VIII. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IX. Realizar quaisquer operações em relação ao **FUNDO**, quando identificadas como situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou quaisquer operações que possam configurar uma situação de conflito de interesses com o **FUNDO**;
- X. Onerar ativos do **FUNDO**;
- XI. Investir em mercados de futuros ou de opções;

- XII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;
- XIII. 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;
- XIV. 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**;
- XV. Praticar qualquer ato de liberalidade;
- XVI. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**; e
- XVII. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

### **DA FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO INICIAL DO FUNDO**

**Art. 10** - O patrimônio inicial do **FUNDO** foi formado mediante ofertas públicas sucessivas de cotas, no total de 640.670 (seiscentas e quarenta mil seiscentas e setenta) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 64.067.000,00 (sessenta e quatro milhões, sessenta sete mil reais), divididas em 9 (nove) emissões de 12 (doze) séries cada.

**Art. 11** – A 10ª emissão do **FUNDO** foi de 3.294.892 (três milhões, duzentos e noventa mil e oitocentos e noventa e duas) cotas, no valor de R\$ 316.309,632,00 (trezentos e dezesseis milhões, trezentos e nove mil e seiscentos e trinta e dois reais), necessárias à aquisição de até 83,83% (oitenta e três virgula oitenta e três por cento) da fração ideal da Torre Norte.

Parágrafo Único– A **ADMINISTRADORA** estava autorizada a qualquer momento após a constituição do **FUNDO** e independentemente de autorização da assembleia dos cotistas, cancelar qualquer uma das emissões de cotas acima previstas, com exceção e tão somente da 1ª Emissão, desde que a respectiva emissão não tivesse sido iniciada sua distribuição ao mercado.

**Art. 12** - As nove primeiras emissões foram subscritas no prazo previsto na legislação vigente. As cotas da 1ª série de cada emissão do **FUNDO** foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, bem como as demais séries vencidas até a data da respectiva subscrição. As demais séries estão sendo integralizadas mensalmente no 15º (décimo quinto) dia de

cada um dos meses subsequentes, dentro de 390 dias contados: (i) da data de aprovação da distribuição da 1ª emissão pela CVM, com relação a esta 1ª emissão; ou (ii) da data de publicação do Aviso de Início de Distribuição da respectiva emissão, com relação as demais emissões.

§ 1º - O cotista poderia, a seu exclusivo critério, integralizar antecipadamente a totalidade das cotas subscritas, devendo tais recursos serem destinados tão somente ao pagamento de parcelas vincendas do preço de aquisição da respectiva fração ideal adquirida, nas condições consubstanciadas no respectivo “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Caráter Fiduciário”.

§ 2º - Caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do Parágrafo Único do artigo 13 da Lei n.º 8.668/93, tal cotista:

- (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- (ii) deixará de fazer jus ao rendimento do **FUNDO** de que trata o § 2º do artigo 24 deste Regulamento, na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas.

§ 3º - Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único da Lei n.º 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do § 5º deste item, reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição da fração ideal adquirida, nas condições consubstanciadas no respectivo “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Caráter Fiduciário”.

§ 4º - Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, na forma do inciso. V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, de que trata o item (ii) do § 5º adiante, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

§ 5º - Para garantir a integralização das cotas, os cotistas:

- (i) cederam ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, de acordo com o art. 127 e 128 do Código Civil, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no § 2º acima; e
- (ii) caucionaram em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

§ 6º – Não obstante o disposto acima, as cotas do **FUNDO** poderiam ser integralizadas por meio de conferência de bens com a contribuição de qualquer parcela da fração ideal de 16,17% da Torre Norte que compôs o patrimônio inicial do **FUNDO**, conforme previsto no artigo 3º deste Regulamento, e observada a legislação aplicável.

**Art. 13** – O valor das cotas de cada uma das emissões supramencionadas foi reajustado pela variação acumulada do IGP-M/FGV, a partir da data de aprovação da CVM do pedido de registro da distribuição pública da primeira emissão de cotas do **FUNDO**, até a data da publicação do início da distribuição de cada uma das respectivas emissões. O valor das cotas assim estabelecido permanecerá fixo para todas as séries de cada emissão até a data do respectivo vencimento da última série.

### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA AQUISIÇÃO DE ATÉ 83,83% DA FRAÇÃO IDEAL DA TORRE NORTE**

**Art. 14** - Para a aquisição de até 83,83% (oitenta e três por cento e oitenta e três centésimos) da fração ideal da Torre Norte, a assembleia de cotistas do **FUNDO** aprovou a realização de 1 (uma) emissão de 3.294.892 (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil e oitocentos e noventa e duas) cotas no valor de R\$96,00 (noventa e seis reais) cada, no montante de R\$316.309.632,00 (trezentos e dezesseis milhões, trezentos e nove mil e seiscentos e trinta e dois reais).

Parágrafo Único- Não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores.

**Art. 15** - A oferta de cotas do **FUNDO** para a aquisição de até 83,83% (oitenta e três por cento e oitenta e três centésimos) da fração ideal da Torre Norte se deu por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, na forma das minutas do Contrato de Distribuição de Cotas e da minuta do Subcontrato de Distribuição de Cotas que integram o Prospecto do **FUNDO**, observando a legislação aplicável.



§ 1º - A subscrição de cotas foi feita mediante assinatura do respectivo boletim de subscrição, que especifica as condições da subscrição e integralização, e foi autenticado pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Pedidos de subscrição poderiam ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que observado o limite de cotas emitidas, e a seu critério, estava autorizada a atender às solicitações.

**Art. 16** - As cotas desta emissão do **FUNDO**, foram integralizadas à vista por meio de conferência de bens, com a contribuição da parcela da fração ideal de 83,83% (oitenta e três por cento e oitenta e três centésimos) da Torre Norte, observada a legislação aplicável, no ato da subscrição.

### **DA LIMITAÇÃO À SUBSCRIÇÃO DE COTAS**

**Art. 17** – Com exceção do disposto no § Primeiro deste artigo, não há limitação à subscrição de cotas do **FUNDO**, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

§ 1º – Conforme o disposto neste artigo 17, qualquer pessoa, física ou jurídica, poderá subscrever cotas do **FUNDO**, sendo que, no entanto, nenhum co-proprietário da Torre Norte, a menos que tenha prometido vender sua propriedade, em caráter irrevogável e irretratável, poderá deter mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ficando entretanto desde já ressalvado que (i) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade 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 mesmos em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou resgate das cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor. O cotista em mora não terá direito a subscrever cotas do **FUNDO**.

§ 2º – De acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 3º - Fica esclarecido ainda que o benefício fiscal de que trata o mencionado dispositivo legal:



- a) será concedido somente nos casos em que o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos parágrafos 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. 18** - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da emissão autorizada no artigo 14 e seguintes deste Regulamento, poderá, a qualquer tempo, realizar novas emissões de cotas mediante previa aprovação da Assembleia Geral de Cotistas depois de obtida a autorização da CVM, A deliberação da emissão 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, apurado na forma do disposto no artigo 25 deste Regulamento (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) ou, ainda, 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 possuem, direito este concedido para exercício por prazo não superior 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;

IV - As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas 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 objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no 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 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 no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX - É admitido que nas novas emissões sobre a 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 pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

XI - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

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

**Art. 19** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão 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 ou o compromisso de investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - 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 com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no § 2º e a apresentação do prospecto citado no § 3º, 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 nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

## **DAS COTAS**

**Art. 20** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural, sendo representadas pelos extratos de contas de depósito, mantidas na instituição financeira de que trata o artigo 23 deste Regulamento.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 2º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I – Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- 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; e
- III – Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

**Art. 21** – A qualidade de cotista comprova-se pelo registro de cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei n.º 6.404/76.

**Art. 22**– Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de cotas pertencentes ao cotista, conforme os registros do **FUNDO**.

**Art. 23** - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, na forma da minuta do Contrato de Prestação de Serviços de Cotas Escriturais que compõe este Regulamento como Anexo IV.

**Art. 24** – As cotas, independentemente da emissão, assegurarão aos seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais do **FUNDO**.

§ 2º - Os cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de cotas ainda não integralizadas, observado o disposto neste Regulamento.

§ 3º - Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

**Art. 25** – O valor patrimonial da cota é representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado na forma da legislação aplicável, e divulgado aos cotistas e ao mercado conforme previsto neste Regulamento.

**Art. 26** - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, as cotas do **FUNDO** não são resgatáveis.

**Art. 27** - Somente as cotas subscritas e cuja série tenha sido integralizada na sua totalidade, observado o disposto neste Regulamento e a legislação aplicável, são passíveis de transferência, no mercado valores mobiliários, exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Art. 28** – Cumpridos os requisitos estabelecidos neste Regulamento, e apresentado o pedido de transferência à instituição de que trata o artigo 23, esta promoverá a transferência requerida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis do pedido.

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

**Art. 29** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**Art. 30** - O **FUNDO** deverá observar a seguinte política de distribuição de resultados:

I. O **FUNDO** distribuirá a seus cotistas, na forma do art. 31 a seguir, 100% (cem por cento) do seu resultado, calculado com base nas disponibilidades de caixa existentes, refletidos em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, observada a faculdade prevista no item II adiante.

II. Para o cumprimento de seus compromissos operacionais, o **FUNDO** poderá constituir uma reserva especial, limitada ao valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor do seu patrimônio.

III. O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas na forma estabelecida no item I, ou destinado à formação da reserva de que trata o item II, se for o caso, terá a destinação que lhe der a assembleia geral, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

IV. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, ou, se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre.

Parágrafo Único- Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto do recebimento dos aluguéis da Torre Norte e das eventuais cessões de uso a título oneroso, excluídas as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**.

**Art. 31** - As emissões cujas cotas tenham sido na sua totalidade subscritas até 31/12/2001 farão jus aos rendimentos dos aluguéis da fração ideal da Torre Norte efetivamente prometida à venda ao **FUNDO**, na proporção da respectiva emissão, a partir de janeiro de 2002, inclusive, os quais serão distribuídos a partir de fevereiro de 2002 e meses subsequentes, observado o disposto no art. 15 deste Regulamento. As demais emissões farão jus aos rendimentos a partir do mês subsequente à data em que a totalidade de suas cotas tiverem sido subscritas, os quais serão pagos no mês seguinte.

**Art. 32** - Os rendimentos decorrentes das aplicações financeiras auferidos pelo **FUNDO** até que cada emissão tenha sido totalmente subscrita, com relação a esta emissão, integrarão o patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 33** - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**Art. 34** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e em benefício do **FUNDO** e de seus cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor de tais bens da maneira e para os propósitos estabelecidos na legislação pertinente, neste Regulamento e/ou de acordo com as deliberações a serem tomadas pelos cotistas do **FUNDO** nas assembleias gerais.

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 35** - 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**.

**Art. 36** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I – Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II – Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III – Escrituração de cotas;
- IV – Custódia de ativos financeiros;
- V – Auditoria independente; e
- VI – Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 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, mediante deliberação da assembleia geral ou desde que previsto no regulamento.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens 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 deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

**Art. 37** - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I – Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II – Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III – Abrir e movimentar contas bancárias;
- IV – Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V – Transigir;
- VI – Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII – Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelo respectivo cotista, pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição que encaminhar ao administrador.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá exercer suas funções para o benefício do **FUNDO**, diligentemente, como costuma agir na administração de seus próprios negócios, bem como manter reserva sobre os negócios do **FUNDO**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em assembleia geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Rescindir ou não renovar o contrato de que trata o art. 5º deste Regulamento;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**;
- III. Adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO** salvo se expressamente autorizada.



**Art. 38** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. Distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

### **DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 39** - Constituem obrigações da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 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 atualizados e em perfeita ordem, às suas expensas, os seguintes documentos do **FUNDO**:
  - a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de presença e atas das assembleias gerais;
  - c) a documentação relativa à Torre Norte e às operações do **FUNDO**;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do **FUNDO**;
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente do **FUNDO** 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**;
- 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. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**.
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.
- X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
- a) cópia do regulamento do **FUNDO**;
  - b) cópia do prospecto do **FUNDO**;
  - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- XI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo determinado pela regulamentação aplicável;
- XII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIV. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XV. 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.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 40** - A **ADMINISTRADORA** deve prestar 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. 41** - 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 e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de aprovação em assembleia dos cotistas do **FUNDO**.

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

### **DA REMUNERAÇÃO**

**Art. 42** – A taxa de administração será de até 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento), calculada sobre os rendimentos distribuídos mensalmente pelo **FUNDO**, a ser paga no 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira delas no 1º (primeiro) dia útil do mês seguinte ao da aprovação da constituição do **FUNDO** pela CVM, composta de: (a) valor fixo equivalente a 1,5% (um e meio por cento) à razão de 1/12 avos, que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 43** - A **ADMINISTRADORA** será substituída:

- (a) nos casos de sua renúncia, observada a legislação aplicável;
- (b) caso os cotistas decidam substituí-la por deliberação em assembleia geral;
- (c) no caso de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM; e
- (d) dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - Na hipótese de substituição da **ADMINISTRADORA**, seu sucessor deverá ser eleito em assembleia geral, e enquanto não for efetivada a sua substituição, todas as decisões relativas ao **FUNDO** deverão ser tomadas em assembleia geral.

§ 2º - Na hipótese de renúncia, a **ADMINISTRADORA** fica obrigado a:

I - Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar 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 averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 3º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 2º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 4º - 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, 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**.

§ 5º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 6º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 8º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente

aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 9º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 44** – Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas deliberar sobre Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. Alteração do regulamento do **FUNDO**;
- II. Destituição ou substituição nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- III. Emissão de novas cotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, aprovar o laudo de avaliação de bens utilizados na integralização, se for o caso;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO**.
- VII. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do regulamento do **FUNDO**.
- VIII. Eleger o auditor independente.
- IX. Deliberar sobre as matérias constantes no § 3º do artigo 37 deste Regulamento.
- X. Eleger e destituir os representantes dos cotistas, fixar a sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável, se houver, os quais, se eleitos, deverão exercer as funções de inspeção administrativa e controle das obrigações assumidas pelo **FUNDO**.
- XI. Rescindir o contrato de que trata o artigo 5 deste Regulamento.
- XII. Deliberar, ainda, sobre:
  - a) a eleição do síndico, sub-síndicos e Conselho Consultivo;
  - b) a Convenção do Condomínio;
  - c) o Regimento Interno do Condomínio;
  - d) o Regulamento do Condomínio;
  - e) o Orçamento do Condomínio;

- f) a verificação e aprovação das contas do condomínio;
- g) a remuneração do síndico e do sub-síndico;
- XIII. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- XIV. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- XV. 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;
- XVI. alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.;
- XVII. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XVIII. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XIX. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas;

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - Este regulamento poderá ser alterado, independente de aprovação ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigência da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação da respectiva norma ou regulamento da CVM no Diário Oficial, a necessária comunicação na página do Administrador na rede mundial de computadores, destinada as informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal a todos os cotistas.

**Art. 45** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou, ainda, por seu(s) representante(s), para deliberar sobre a 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 ao administrador, 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.



§ 3º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- a. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

§ 4º - 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.

§ 5º - A convocação da assembleia geral deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Ordinárias.

§ 6º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§ 7º - 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.

§ 8º - O pedido de que trata o § 7º 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 a sua realização 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 9º - O percentual de que trata o § 7º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.



**Art. 46.** 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.

§ 1º - 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.

§ 2º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no § anterior, desde que o faça por unanimidade.

**Art. 47** - 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 quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

**Art. 48-** 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 imobiliário, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

**Art. 49** - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas em dia com suas obrigações, inscritos no Registro de Cotistas ou na conta depósito na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1(um) ano.

**Parágrafo Único**– A referida procuração deverá ser válida e eficaz, e deverá atender os requisitos estabelecidos na legislação aplicável.

**Art. 50** – As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, feito mediante notificação escrita, a ser enviada individualmente a cada cotista pela **ADMINISTRADORA**. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ Único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 51** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b. facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- c. 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. 52** - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- a. sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b. os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

- d. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.
- e. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

- a. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens a) ao f) do artigo 52 acima;
- b. 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.; ou
- c. 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.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 53** - 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 do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora 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 – 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.

§ 2º - 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.

§ 3º - 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.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas 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. 54** – Compete ao representante dos cotistas:

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, 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, 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;

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 dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) 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. 55** - 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 do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 56** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 57** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 58** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 59** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - 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**.

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



## **DA DISSOLUÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 61** – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será usado para o pagamento de todas as dívidas e despesas pendentes do **FUNDO**, e eventual saldo deverá ser distribuído aos cotistas na proporção de suas cotas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou para sua liquidação.

**Art. 62** - Na hipótese 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 auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Único**- 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.

**Art. 63** - 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 que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;
- b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II – No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 64** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 65** - 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.





## **DIAS ÚTEIS**

**Art. 66** - Na hipótese de a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento coincidir com um feriado nacional ou final de semana, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

## **DO FORO**

**Art. 67** - Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 68** – 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>.

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2018.

***BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM - Administradora do  
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte***