

ANEXO II

Consolidação do Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TOP CENTER

(Consolidação do Regulamento nas próximas páginas)

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TOP CENTER

DO FUNDO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TOP CENTER, doravante designado (“FUNDO”), é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”).

Parágrafo Primeiro – O FUNDO é destinado exclusivamente a pessoas físicas e jurídicas integrantes do grupo econômico da **General Shopping Brasil S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2466 – 22º andar – cj 221, Cerqueira César, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.764.621/0001-53.

Parágrafo Segundo - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a aquisição do imóvel que compõe o *Shopping Center* denominado Top Center, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 854, Bela Vista, objeto da matrícula nº 172.079, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Shopping Top Center”), ou de qualquer outro empreendimento imobiliário, desde que aprovado em Assembléia Geral dos Cotistas (“Empreendimento(s) Imobiliário(s)”, sendo o Shopping Top Center e os Empreendimentos Imobiliários adiante também designados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Imóveis”), com finalidade de participar de sua exploração comercial através de locação ou arrendamento, ou ainda, vender a referida participação, podendo inclusive ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, locação ou arrendamento, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3º - O FUNDO é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras na modalidade “administração fiduciária”, conforme Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995, doravante denominado (“ADMINISTRADOR”). As informações e documentos relativos ao FUNDO poderão ser obtidos no endereço acima ou no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR: www.planner.com.br.

Parágrafo 1º - A gestão da carteira do FUNDO também será realizada pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores

mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995, doravante denominada para este fim como ("GESTOR"), fazendo jus a uma remuneração a ser deduzida da taxa de Administração.

Parágrafo 2º - Observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis, o ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para (i) administrar o FUNDO e gerir o seu patrimônio, devendo 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 que integram, ou que venham a integrar, o patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como (iii) abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, (iv) adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imobiliários pertencentes ao FUNDO, (v) solicitar a admissão das cotas do FUNDO à negociação em mercado organizado, devendo, ainda, (vi) transigir, (vii) representar o FUNDO em juízo e fora dele e (viii) praticar todos os demais atos necessários à administração do FUNDO.

Parágrafo 3º - Os poderes constantes do parágrafo acima são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas do FUNDO ("Cotistas"), outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis, ou direitos a eles relacionados, adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 4º - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- (i) efetivar a abertura e movimentação de contas bancárias em nome do FUNDO;
- (ii) exercer as atividades de tesouraria, gestão, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- (iii) adquirir os bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, prevista no Artigo 15 abaixo;
- (iv) selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento, com base na análise prévia da Consultora de Investimentos Imobiliários.
- (v) Providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados os imóveis por ventura pertencentes ao **Fundo**, das restrições dispostas no

art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas de 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; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(vi) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, em razão do ADMINISTRADOR ser responsável também por prestar os serviços de escrituração das cotas do FUNDO;

(b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do FUNDO;

(d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472, que eventualmente, venham a ser contratados.

(vii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, prevista no Artigo 15 abaixo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO. Em decorrência desta previsão, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento;

(viii) efetuar todos os pagamentos exigidos do FUNDO, em razão dos contratos celebrados pelo FUNDO, conforme previsto neste Regulamento;

(ix) responsabilizar-se pelo relacionamento com os Cotistas, incluindo a realização de Assembléia Geral de Cotistas;

(x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

(xi) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda durante o período de distribuição de cotas do FUNDO, que podem ser arcadas diretamente pelo FUNDO;

(xii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iv” acima até o término do procedimento;

(xiii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

(xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

(xv) exercer as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO e fiscalizar, controlar e supervisionar as atividades exercidas pelo Consultor de Investimentos, se houver, no que se refere ao andamento dos Empreendimentos Imobiliários que integram o patrimônio do FUNDO;

(xvi) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: (a) exemplar do Regulamento, (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, se houver, distribuição e outras que o Cotista tenha eventualmente que arcar;

(xvii) deverá disponibilizar aos cotistas do FUNDO em sua sede, Laudo de Avaliação para cada empreendimento imobiliário ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472;

(xviii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, 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; e
- d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: O Custodiante contratado pelo Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Parágrafo 2º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XVIII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 5º - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO: (i) receber depósito em sua conta corrente, (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade, (iii) contrair ou efetuar empréstimo, (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO, (v) aplicar no exterior recursos captados no país, (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO, (vii) vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas, (ix) sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis, (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472, (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, (xiii) realizar operações com derivativos, (xiv) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas, (xv) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO, (xvi) tratar de forma não equitativa os Cotistas, (xvii) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no item (ix) supra serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 6º - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento e de deliberação da Assembléia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de caso fortuito ou força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Artigo 7º - Salvo nas hipóteses previstas no artigo 6º acima, o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, também não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros, decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO, devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo. O disposto neste Parágrafo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 2º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Representante dos Cotistas, definido no Artigo 38 deste Regulamento, e convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca de qualquer reclamação, e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através do Representante dos Cotistas, ou de deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR, desde logo, autorizado a constituir "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembléia Geral de Cotistas.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 8º - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos (i) de sua destituição pela Assembléia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto neste Regulamento; ou, (ii) de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembléia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembléia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembléia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembléia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembléia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembléia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no Parágrafo 1º, inciso (ii), do *caput* deste Artigo, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 9º - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembléia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (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 do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do Artigo 8º acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do Artigo 8º acima, mesmo quando a Assembléia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembléia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembléia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 10 - Nas hipóteses referidas nos Artigos 8º e 9º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembléia 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.

Parágrafo Único – Conforme previsto no parágrafo 8º, do artigo 37 da Instrução CVM 472, a sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 11 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 – Pela prestação dos serviços de administração e gestão do FUNDO, conforme previsto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR e o GESTOR farão jus, conjuntamente, à seguinte remuneração mensal: equivalente ao maior valor entre (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do FII ou (ii) R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, atualizado anualmente pelo IGP-M (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Primeiro: A Taxa de Administração será compartilhada entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR do Fundo, sendo que será calculada e provisionada diariamente, e o seu pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil de cada mês calendário. O primeiro pagamento da Taxa de Administração ocorrerá no 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a 1ª (primeira) subscrição realizada.

Parágrafo Segundo: Despesas com a contratação de empresa habilitada a prestar os serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, bem como dos demais serviços de custódia, contabilidade, tesouraria, controle processamento, auditoria das demonstrações financeiras, publicações legais e demais despesas administrativas do Fundo, incluindo a taxa fiscalização paga à CVM, serão debitadas diretamente da conta corrente mantida pelo Fundo, ou acrescidas à Taxa de Administração, não sendo deduzidas da Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, sob qualquer hipótese ou pretexto.

DA ADMINISTRAÇÃO E DOS TERCEIROS CONTRATADOS

Artigo 13 – 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.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviço de análise 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, e (v) auditoria independente.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração do Shopping Top Center ou de outros empreendimentos imobiliários de acordo com o objeto do Regulamento, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

Parágrafo 3º - O GESTOR deverá prover o FUNDO com os serviços relativos à gestão de valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO se for o caso.

Artigo 14 – O Administrador poderá contratar, às expensas do FUNDO, um Consultor de Investimentos, para que este preste serviços como: (i) assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao ADMINISTRADOR, bem como oportunidades de compra, alienação ou locação de ativos imobiliários do patrimônio do FUNDO, observadas as restrições contidas neste Regulamento, (ii) planejamento e orientação ao ADMINISTRADOR na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, e (iii) recomendação de 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 – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida pela Assembléia Geral do FUNDO que deliberar pela contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR segundo a política de investimentos de forma a proporcionar ao cotista a remuneração para o investimento realizado.

Artigo 16 - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO especificamente para aquisição, e posterior locação, arrendamento ou alienação, do Shopping Top Center ou de outros Empreendimentos Imobiliários, notadamente “Shoppings Centers”, devidamente construídos, através de aquisição de parcelas e/ou de totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre atividades permitidas ao FUNDO, bem como cotas de outros fundos de investimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados. (“Política de Investimento”).

Parágrafo 1º - O FUNDO terá como política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando auferir receitas por meio da valorização dos imóveis, da locação ou do arrendamento e das vendas dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação ou arrendamento.

Parágrafo 2º - Além da aquisição do Shopping Top Center, o FUNDO poderá adquirir outros Empreendimentos Imobiliários, ou participações em imóveis, para integrar o seu patrimônio, desde que haja autorização prévia dos cotistas reunidos em Assembléia Geral, observados os critérios estabelecidos no presente Regulamento.

Parágrafo 3º - O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que poderão ser utilizados como lastro em operações do tipo, ou mesmo através de cessão de direitos de locação, arrendamento ou venda de imóveis integrantes de

seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Parágrafo 4º - O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, de acordo com as regras firmadas no presente Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 17 - Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto social:

- i) Terrenos, prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- ii) Direitos reais sobre imóveis;
- iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre atividades permitidas ao FUNDO;
- iv) Cotas de outros fundos de investimentos imobiliários; e
- v) Ativos financeiros de renda fixa resultantes dos valores em carteira e saldo em caixa até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das cotas emitidas pelos FUNDO estabelecido pela legislação em vigor, que temporariamente não estiverem aplicados em empreendimentos imobiliários.

DAS COTAS

Artigo 18 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, conforme disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato com instituição devidamente credenciado pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas ("Escriturador"), que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do FUNDO.

Parágrafo 2º - Os cotistas do FUNDO:

- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis, integrantes do patrimônio do FUNDO.
- ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis, integrantes do patrimônio do FUNDO, ou imóveis integrante do patrimônio do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscreverem.

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembléia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - A cada cota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais de Cotistas.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 20 - O montante total da 1ª Emissão do FUNDO será de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), divididos em até 600.000,00 (sessenta mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, observado um montante mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), representado por 10 cotas (“Montante Mínimo”).

Parágrafo 1º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas de cada emissão é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da concessão, pela CVM, do registro de constituição do FUNDO.

Parágrafo 2º - Atingido o Montante Mínimo, o ADMINISTRADOR poderá (i) decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do período de distribuição, independentemente de aprovação pela Assembléia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (i) ser realizado com relativa antecedência ao final do período de distribuição; e (ii) ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

Parágrafo 3º - As quotas serão integralizadas à vista, quando das respectivas chamadas de capital, em dinheiro. Tais chamadas serão comunicadas por escrito aos quotistas pelo ADMINISTRADOR através de Aviso de Chamada.

Parágrafo 4º - O prazo para pagamento da chamada, a ser definido pelo ADMINISTRADOR, não poderá ser inferior a 5 (cinco) dias, contado a partir da data do recebimento do Aviso de Chamada pelo quotista.

Parágrafo 5º - Ao integralizar as cotas do FUNDO, o cotista receberá o recibo de integralização, comprovando o pagamento realizado. Esse recibo conterà expressamente o valor dos recursos pagos a título de integralização das cotas, assim como o número de cotas subscritas e integralizadas. O recibo da integralização será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e a integralização das cotas de emissão do FUNDO.

Parágrafo 6º - Os recursos recebidos em virtude da integralização de cotas do FUNDO serão depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome no FUNDO, e poderão ser aplicadas obedecendo os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimentos, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO até o enquadramento da carteira do FUNDO.

Parágrafo 7º - Caso as integralizações não ocorram nas datas previstas nos respectivos boletins de subscrição, sobre o valor não integralizado incidirá uma multa de 2% (dois por cento) acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

Parágrafo 8º - As cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário.

Artigo 21- A oferta de cotas para constituição do FUNDO será realizada pelo ADMINISTRADOR, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição dos resultados, observados, o disposto no artigo 25 abaixo.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO.

Artigo 22 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimentos imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 23 – Por proposta do Administrador, o FUNDO poderá encerrar o processo de emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas e depois de obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos de acordo com a sua política de investimento.

Parágrafo 1º - Os Cotistas do FUNDO terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 2º - O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembléia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembléia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembléia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo ADMINISTRADOR para este fim.

Parágrafo 3º - As informações relativas à Assembléia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembléia Geral de Cotista, na sede do ADMINISTRADOR. Adicionalmente, o ADMINISTRADOR enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembléia Geral de Cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 - Os imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO serão adquiridos, locados, ou terão os direitos a estes inerentes cedidos onerosamente a terceiros, em consonância com a Política de Investimento do FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 25 - O resultado positivo do FUNDO, se houver, decorrente dos rendimentos auferidos pelo FUNDO serão distribuídos mensalmente aos Cotistas, sempre até o último dia útil do mês subsequente ao do mês de apuração. Os resultados do mês em apuração levam em conta os rendimentos auferidos pelo FUNDO até o último dia útil do referido mês.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídas as despesas operacionais, despesas relativas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa do FUNDO, deduzidas as despesas definidas no Artigo 40 do Regulamento.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados do FUNDO, na forma prevista neste Artigo, os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Parágrafo 4º - Os resultados a serem distribuídos aos cotistas do FUNDO, na forma prevista neste Artigo, poderão ter outra destinação dada pela Assembléia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 26 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o parecer do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º - A publicação de informações referidas no *caput* deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - As informações referidas nos incisos vi, vii e viii deste Artigo serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos cotistas via correio eletrônico.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 e www.planner.com.br., respectivamente.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, (i) disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, (ii) enviar à CETIP, onde as cotas do FUNDO serão admitidas à negociação; e (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível

na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- (i) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação.
- (ii) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.
- (iii) Fatos relevantes.
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 6º - Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

Parágrafo 7º - São exemplos de ato ou fato relevantes

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis-Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 8º - O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 9º - Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 10º - Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 - Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha rotinas e

procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do FUNDO e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do FUNDO. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do FUNDO.
- (ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo FUNDO dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis nos termos da Política de Investimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o FUNDO estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do FUNDO serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim

definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

- (iv) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do FUNDO** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do FUNDO, o ADMINISTRADOR irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (v) **Risco do FUNDO não ser constituído** - A 1ª Emissão de Cotas do FUNDO poderá ser encerrada pelo ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, em se verificando a subscrição no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), representado por 10 (dez) Cotas, momento no qual o ADMINISTRADOR deverá solicitar a autorização para constituição e funcionamento do FUNDO. Entretanto, existe a possibilidade do FUNDO não vir a ser constituído, caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.
- (vi) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).
- (vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de

quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- (viii) **Risco de concentração da carteira do FUNDO** – O FUNDO destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição do Shopping Top Center que integrará o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o FUNDO possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo FUNDO, inicialmente o FUNDO irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Shopping Top Center, considerando ainda que não há garantia de que todas as lojas e/ou salas do referido empreendimento a ser adquiridos estarão sempre locadas ou arrendadas.
- (ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do FUNDO consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de empreendimentos imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do FUNDO, tal fato pode representar um fator de limitação ao FUNDO para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xi) **Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo FUNDO, serem objeto de livre acordo entre o FUNDO e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (b) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das cotas do FUNDO.

- (xii) **Riscos ambientais** – Ainda que os imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xiii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o ADMINISTRADOR poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do FUNDO.
- (xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O FUNDO, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. Não obstante, o FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.
- (xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o ADMINISTRADOR do FUNDO não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integram o patrimônio do FUNDO, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do FUNDO. O valor dos imóveis e a capacidade do FUNDO em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

- (xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do FUNDO deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do FUNDO, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o FUNDO.
- (xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a carteira do FUNDO ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 28 – Compete privativamente à Assembleia Geral de cotistas deliberar sobre:

- i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- ii) alteração do Regulamento;
- iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas cotas;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- vii) a 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) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- xii) alteração da Taxa de Administração;
- xiii) a constituição de qualquer ônus sobre as Cotas do Fundo;
- xiv) a alienação de qualquer dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- xv) a contratação da empresa especializada responsável pela reavaliação dos ativos do Fundo;
- xvi) o aumento das despesas e encargos de que trata o Artigo 58 deste Regulamento;
- xvii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- xviii) Autorizar o ADMINISTRADOR a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:
 - a) Rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s).
 - b) Vender Imóveis, integrantes do patrimônio do FUNDO.
 - c) Alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" do *caput* deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

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

Parágrafo 4º - O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo 5º - O percentual de que trata o parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 29 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas compete ao Administrador e far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo 2º - Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º - Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º - Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 71, inciso V, alíneas “a” a “c”, sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 1º do artigo 29 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo 9º - A Assembléia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 30 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias

Artigo 31 - As deliberações da Assembléia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 32 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 33 - As deliberações das Assembléias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado.

Artigo 34- As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 35 - Somente poderão votar na Assembléia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembléia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 36 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR, mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- i) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.
- ii) Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.
- iii) Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do *caput*.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º pode, a seu critério:

- i) Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou,
- ii) Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo 1º deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo 1º acima os custos de emissão de referida lista, nos termos do Parágrafo 2º, inciso i, acima, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas, nos termos do Parágrafo 2º, inciso ii, acima, serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 37 - Não podem votar nas Assembléias Gerais de Cotistas: (a) o ADMINISTRADOR e o GESTOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR e do GESTOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, descritos no presente Regulamento, e seus respectivos 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.

Parágrafo Único - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembléia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembléia Geral 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 38 – A Assembléia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis, integrantes do patrimônio do FUNDO, ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas (“Representante(s) dos Cotistas”).

Artigo 39 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução 472 da CVM:

- I – ser Cotista;
- II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1º - O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 40 - Constituem encargos do FUNDO:

- (i) Taxa de Administração.

- (ii) Despesas previstas no Artigo 7º, Parágrafo 2º deste Regulamento.
- (iii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, incluindo, em especial, mas não se limitando o ITBI.
- (iv) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472.
- (v) Gastos da distribuição pública primária de cotas, bem como com seu registro para negociação na CETIP.
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis, que componham seu patrimônio, em especial, mas não se limitando, as despesas cartorárias com Registro de Imóveis, Tabelionatos de Notas e Registro de Títulos e Documentos incidentes sobre as operações do FUNDO.
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta.
- (viii) Honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos que integram ou que venham a integrar a carteira do FUNDO.
- (ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções.
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas.
- (xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO, se for o caso.
- (xii) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias.
- (xiii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.
- (xiv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso.

- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório.
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 41 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da escrituração relativa ao ADMINISTRADOR. As demonstrações financeiras do FUNDO serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, bem como serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

Parágrafo 1º - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 01 de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Imóveis e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 42 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR dependem de aprovação prévia dos cotistas do FUNDO, mediante deliberação em Assembléia Geral de Cotistas, observado o quorum específico de deliberação previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou de pessoas a ele ligadas.
- ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou o GESTOR ou pessoas a ele ligadas.
- iii) A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

iv) A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços atribuídos ao Consultor de Investimentos.

v) A aquisição pelo FUNDO de valores mobiliários que sejam de emissão do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou pessoas a ele ligadas.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

i) A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de seus administradores e acionistas.

ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM.

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

Parágrafo 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do Consultor de Investimentos, de empresas e pessoas a ela relacionadas, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR.

Parágrafo 4º - As demais operações entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA CUSTÓDIA

Artigo 43 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, o ADMINISTRADOR deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do FUNDO, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM ("Instituição Custodiante").

Parágrafo Único – A Instituição Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens de procurador do ADMINISTRADOR, legalmente constituído, e devidamente informado no contrato de custódia.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 44 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembléia Geral de Cotistas, observado o quorum de deliberação previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Artigo 45 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

Artigo 46- Após a partilha de que trata o Parágrafo 1º do artigo 44 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR e de quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo 1º do artigo 44 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 47 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 48 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- i) O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso.

- ii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 49 - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e,
- ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Parágrafo Único - O Regulamento do FUNDO garante a distribuição de lucros prevista no inciso “i” do *caput*, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição.

Artigo 50 - De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) O cotista, pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.
- ii) O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.
- iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos “i” e “ii” do *caput*; já quanto ao inciso “iii”, o ADMINISTRADOR manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na CETIP.

DO FORO

Artigo 51 - 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.

São Paulo, 19 de dezembro de 2018.

