

**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING -**  
**FII**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

**1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII** (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3.º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

**1.1.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**CAPÍTULO II**  
**DO PÚBLICO ALVO**

**2.1.** As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

**CAPÍTULO III**  
**DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos no empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping”, localizado na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, podendo, para tanto, adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção ou a construir, investir na ampliação do empreendimento, incluindo, sem limitação, por meio da aquisição de terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens em local adjacente, construir outras unidades imobiliárias, adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens, bem como vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens (“Ativos Imobiliários”).

**3.1.1.** Para atender suas necessidades de liquidez, a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada pela Instituição Administradora, independente de aprovação em Assembleia Geral, em títulos de renda fixa, públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou privados emitidos por instituição financeira de primeira linha, ou, ainda, cotas de fundos de investimento que invistam, preponderantemente, em tais ativos de renda fixa (“Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

**3.2.** O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos do Fundo.

**3.3.** A decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos Imobiliários depende de autorização prévia dos Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**3.4.** Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**3.4.1.** O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais, exceto se aprovado pela Assembleia Geral.

**3.4.2.** A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados na Cidade do Rio de Janeiro, na região do empreendimento indicada na Cláusula 3.1 acima e/ou em áreas adjacentes ao empreendimento, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**3.4.3.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, nos termos deste Regulamento: (a) reinvestidos ou amortizados, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

**3.5.** Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais

sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

**3.6.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

**3.7.** É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

**4.1.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular (“Cotas”).

**4.2.** O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

**4.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**4.4.** As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

**4.4.1.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**4.4.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, 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.

**4.4.3.** Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de

Cotistas 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.

**4.4.4.** 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, exceto se disposto de outra forma em Assembleia Geral.

**4.4.5.** Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**4.5.** De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

**4.6.** Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo, ressalvado que a Assembleia Geral poderá deliberar se será cobrada taxa de ingresso para aquisição e subscrição de novas cotas do Fundo.

**4.7.** As cotas do Fundo poderão ser livremente negociadas na BM&F Bovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ou na CETIP S.A. – Mercados Organizado.

**4.8.** As Cotas de cada emissão do Fundo foram e poderão ser objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

**4.9.** O patrimônio do Fundo é formado por 2.584.398 (dois milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e oito) Cotas, das quais:

- 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) cotas foram subscritas na constituição, ao valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na data-base de 01.10.94, em série única;
- 261.361 (duzentas e sessenta e uma mil, trezentas e sessenta e uma) cotas foram subscritas ao preço de R\$ 168,63793 cada uma, totalizando R\$ 44.075.378,02

(quarenta e quatro milhões, setenta e cinco mil, trezentos e setenta e oito reais e dois centavos) na data-base de 15.07.96, em série única;

- 72.203 (setenta e duas mil, duzentas e três) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 166,76563 cada uma, totalizando R\$ 12.040.978,78 (doze milhões, quarenta mil, novecentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos) na data-base de 08.11.96, em série única;

- 1.003.762 (um milhão, três mil, setecentos e sessenta e duas) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 20.693.935,81 (vinte milhões, seiscentos e noventa e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e oitenta e um centavos). As subscrições foram realizadas em 2 (duas) séries, na data-base de 31.07.2003;

- 124.388 (cento e vinte e quatro mil, trezentas e oitenta e oito) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 2.564.429,90 (dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa centavos). As subscrições foram efetuadas em 4 (quatro) séries, na data-base de, respectivamente, 15.11.2003, 20.11.2003, 25.11.2003 e 15.12.2003;

- 74.347 (setenta e quatro mil, trezentas e quarenta e sete) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 1.532.765,78 (um milhão, quinhentos e trinta e dois mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.01.2004 e 15.02.2004;

- 46.959 (quarenta e seis mil, novecentas e cinquenta e nove) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 968.124,44 (novecentos e sessenta e oito mil, cento e vinte e quatro reais e quarenta e quatro centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.03.2004 e 15.04.2004;

- 36.178 (trinta e seis mil, cento e setenta e oito) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 745.859,29 (setecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.05.2004 e 15.06.2004.

- 24.380 (vinte e quatro mil, trezentas e oitenta) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 502.627,27 (quinhentos e dois mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.07.2004 e 15.08.2004;

- 20.265 (vinte mil, duzentas e sessenta e cinco) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 417.790,88 (quatrocentos e dezessete mil, setecentos e noventa reais e oitenta e oito centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.09.2004 e 15.10.2004;

- 16.746 (dezesseis mil, setentas e quarenta e seis) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando 345.241,85 (trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos). As subscrições foram

efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.11.2004 e 15.12.2004;

- 235.955 (duzentos e trinta e cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 178,00 cada uma, totalizando R\$ 41.999.990 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais). As subscrições foram efetuadas em 1 (uma) série, na data-base de 25.11.2013; e

- 227.854 (duzentas e vinte e sete mil, oitocentos e cinquenta e quatro) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos) cada uma, totalizando R\$ 48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos). As subscrições foram efetuadas em 1 (uma) série, na data-base de 11.11.2014.

**4.10.** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

**4.10.1.** Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção das Cotas que possuírem, salvo se estiverem inadimplentes ou em mora com relação às suas obrigações perante o Fundo.

**4.10.2.** A Assembleia Geral estabelecerá o prazo para exercício do direito de preferência, o qual não deverá ser inferior a 10 (dez) dias. Não respeitado o prazo máximo definido em Assembleia Geral, as Cotas não subscritas serão consideradas sobras.

**4.10.3.** As Cotas remanescentes (sobras), pelo não exercício do direito de preferência, poderão ser subscritas pelos demais Cotistas que assim o desejarem em idênticas condições.

**4.10.4.** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

**4.10.5.** A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

**4.10.6.** A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita (i) com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de

acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão; e (ii) no prazo estabelecido por este Regulamento ou no respectivo compromisso de investimento.

## **CAPÍTULO V**

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS**

**5.1.** 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 e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**5.2.** O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas no mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

**5.2.1.** Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

**5.2.2.** As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**6.1.** Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do

patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em júízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

**6.2.** A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

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 das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**6.2.1.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.



**6.3.** A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, 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;

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; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

**6.3.1.** Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**6.4.** As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

## **CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**7.1.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

## **CAPÍTULO VIII**

### **VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**8.1.** Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

**8.1.2.** A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**9.1. – Gestão:** Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e

atividades relacionadas serão prestados pela Instituição Administradora ou por empresa contratada.

**9.1.2.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo, ou por empresa contratada:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV - recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

## **CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE**

**10.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**10.1.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas nos casos de 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 eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**10.2.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**10.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste 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.

**10.2.2.** O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**10.2.3.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, 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 de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

## **CAPÍTULO XI**

### **DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**11.1.** Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,12% (zero vírgula doze por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$57.680,70 (cinquenta e sete mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos) mensais, na data-base de 01 de julho de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

**11.1.1.** A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrem índice de mercado,

conforme disposto na regulamentação aplicável e aprovado em sede de assembleia de cotistas.

**11.2.** Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

**11.3.** A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

**11.4.** A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

**11.5.** Não será cobrada taxa de desempenho ou performance.

## **CAPÍTULO XII**

### **DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDECIMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**12.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.1.1.** Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; 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 de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**12.1.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição

Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**12.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

**12.2.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

**12.3.** Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.3.1.** No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.4.** Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo 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 Assembleia Geral de Cotistas.

**12.4.1.** No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**12.4.2.** No caso de descredenciamento da Gestora, se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

### **CAPÍTULO XIII**



## DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**13.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – emissão de novas Cotas;

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como 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 – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração;

XV – contratar ou destituir o custodiante, escriturador, consultor especializado e auditor independente, somente na medida em que as respectivas remunerações não estejam previstas no orçamento anual do Fundo;

XVI – aprovar alterações, expansões e/ou melhoramentos no empreendimento descrito na Cláusula 3.1 deste Regulamento;

XVII – aprovar ou alterar o orçamento anual do Fundo;

XVIII - exceto se previsto no orçamento anual, contratar qualquer financiamento, empréstimo ou outra forma de endividamento (inclusive securitização de recebíveis) pelo Fundo, desde que permitido pela legislação aplicável;

XIX - exceto se previsto no orçamento anual, qualquer compra ou venda, penhor, encargo, hipoteca, garantia, gravame, transferência ou qualquer outro gravame ou alienação de quaisquer ativos do Fundo, desde que permitido pela legislação aplicável;

XX - investir em qualquer novo empreendimento imobiliário ou a participação em qualquer sociedade ou *joint venture* pelo Fundo;

XXI - deliberar sobre o desenvolvimento e/ou a aquisição de ativos que não estão previstos na política de investimentos do Fundo;

XXII - aprovar as condições para a realização de distribuição de rendimentos que não sejam em espécie, retenção e/ou reinvestimento dos recursos recebidos pelo Fundo oriundos dos Ativos Imobiliários, bem como qualquer alteração na política de distribuições prevista neste Regulamento;

XXIII - exceto se previsto no orçamento anual, conceder benefícios para a entrada (*allowance*) ou benefícios relacionados com obras de qualquer locatário das unidades do empreendimento descrito na Cláusula 3.1 deste Regulamento; e

XXIV - aprovar investimentos para a aquisição e/ou melhoria de novos ativos imobiliários.

**13.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas 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.

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

**13.3.** Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**13.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**13.3.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

**13.4.** A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

**13.5.** A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**13.5.1.** Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

**13.5.2.** O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.6.** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

**13.6.1.** O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**13.6.2.** O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**13.7.** A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

**13.8.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**13.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

**13.9.1.** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**13.9.2.** Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

**13.9.3.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

**13.10.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

**13.11.** As deliberações das Assembleias 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 quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

**13.12.** As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 4.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**13.2.1.** Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à

deliberação por quórum qualificado.

**13.13.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**13.14.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

**13.15.** O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, 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; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

**13.5.1.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

**13.5.2.** A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá 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.

**14.5.3.** O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**13.5.4.** A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

**13.5.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**14.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**14.2.** 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 da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

**14.3.** Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos

exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**14.4.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**15.1.** A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

**15.2.** A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**15.3.** A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

**15.4.** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor 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.

**15.4.1.** Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedir-lo de exercer a sua função.

**15.4.2.** Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

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

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição 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 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos 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 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**15.4.3.** Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**15.5.** Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato



unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

**15.6.** Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## **CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**16.1.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## **CAPÍTULO XVII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**17.1.** Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

**17.1.1.** Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

**17.1.2.** A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

**17.2.** 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 da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**17.2.1.** 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.

**17.3.** Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos

processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

**17.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, 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 a Instituição Administradora do respectivo processo.

**17.3.2.** 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, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

**17.4.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**17.5.** Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora 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 pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## **CAPÍTULO XVIII DO CONSELHO CONSULTIVO**

**18.1.** O Fundo terá um Conselho Consultivo, que terá as seguintes funções e atribuições, dentre outras:

II - Exceto se previsto no orçamento anual, a celebração ou o aditamento de contratos de locação das unidades do empreendimento para unidades superiores a 500 metros

quadrados, bem como a renovação ou rescisão de tais contratos de locação ou qualquer alteração ou modificação dos termos materialmente econômicos de qualquer contrato de locação;

II - A celebração ou o aditamento de contratos ou acordos celebrados pelo Fundo, que excedam os montantes previstos para o fim a que se destinam no orçamento anual em vigor, ou caso não haja previsão específica no orçamento anual em vigor, que envolvam montante individual superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); e, ainda, a revogação, renúncia ou cessão, pelo Fundo, de direitos e obrigações no contexto de tais contratos ou acordos, excluídos, em qualquer caso, os contratos de locação do empreendimento, os quais deverão respeitar o disposto no inciso I acima;

III - A adoção de medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais em relação a qualquer litígio envolvendo o Fundo, bem como a realização de acordos em tais litígios, desde que tais medidas superem ou possam razoavelmente esperar que superem, individualmente, o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); e

IV - A realização de alterações à convenção de condomínio relativa ao condomínio das unidades autônomas que compõem o empreendimento.

**18.2.** O Conselho Consultivo será composto por 2 (dois) membros pessoas físicas eleitos pela Assembleia Geral e igual número de suplentes.

**18.2.1.** O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

**18.2.2.** Os membros do Conselho Consultivo poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Instituição Administradora. No caso de renúncia de qualquer membro do Conselho Consultivo, a Assembleia Geral elegerá um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou ao seu cargo deverá permanecer no cargo até a eleição de seu substituto.

**18.2.3.** Qualquer membro do Conselho Consultivo poderá ser destituído a qualquer tempo pela Assembleia Geral. No caso de destituição de membro do Conselho Consultivo, a Assembleia Geral terá o direito de eleger imediatamente um novo membro para substituí-lo.

**18.2.4.** Os membros do Conselho Consultivo não farão jus a qualquer remuneração, por parte do Fundo, em virtude do exercício de suas funções como membros do Conselho Consultivo.

**18.3.** O Conselho Consultivo se reunirá regularmente nos horários e locais a serem acordados entre os membros do Conselho Consultivo. As reuniões poderão ser

convocadas por qualquer membro do Conselho Consultivo por iniciativa própria ou mediante solicitação da Instituição Administradora, mediante o envio de notificação com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

**18.3.1.** Os membros do Conselho Consultivo podem participar de reuniões do Conselho Consultivo por meio de conferência telefônica ou outros meios de comunicação similares, pelos quais todas as pessoas presentes à reunião possam escutar umas às outras e tal participação constituirá presença pessoal à reunião, observado ainda o disposto abaixo.

**18.3.2.** Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Conselho Consultivo.

**18.3.3.** O quórum para qualquer reunião do Conselho Consultivo exigirá a participação pessoal ou por procuração da totalidade dos membros do Conselho Consultivo ou seus respectivos suplentes.

**18.3.4.** Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Conselho Consultivo deverá ser tomada ou adotada pela unanimidade dos votos dos membros do Conselho Consultivo.

**18.3.5.** Na hipótese de impasse de votos pelos membros do Conselho Consultivo, as matérias deverão ser encaminhadas para deliberação em Assembleia Geral.

**18.3.6.** O secretário de cada reunião do Conselho Consultivo (i) lavrará ata da reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata à Instituição Administradora em até 3 (três) dias úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia da ata a todos os membros do Conselho Consultivo dentro de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. A Instituição Administradora deverá arquivar as atas de cada reunião do Conselho Consultivo durante o prazo de duração do Fundo.

**18.3.7.** As decisões do Conselho Consultivo poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Conselho Consultivo e para a Instituição Administradora até a data em que seria realizada a reunião do Conselho Consultivo, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Conselho Consultivo a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Conselho Consultivo deverá ser arquivada pela Instituição Administradora juntamente com todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo.

## **CAPÍTULO XIX**

## DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**19.1.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**19.1.1.** A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora:

[http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco\\_e\\_Compliance.aspx](http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx).

**19.1.2.** Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**19.1.2.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não 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.

## CAPÍTULO XX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**20.1.** Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“Dia Útil”).

**20.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

**20.3.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**20.4.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela

Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

**20.5.** Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**20.6.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.