

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

DO FUNDO

Artigo 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**, doravante designado FUNDO, é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº. 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), bem como pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento"), sob a forma de condomínio fechado e administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Chedid Jafet nº. 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 72.600.026/0001-81, doravante designada simplesmente ADMINISTRADOR.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados, nos termos da Política de Investimento, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus quotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO.

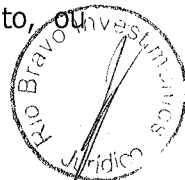
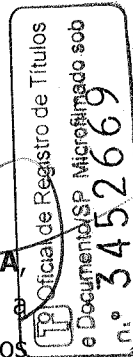
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão preponderantemente aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR, observados os termos da legislação e regulamentação vigentes, em imóveis comerciais performados, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do FUNDO; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, observadas as seguintes disposições ("Política de Investimento"):

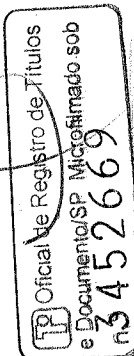
I – O FUNDO terá por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação e arrendamento dos imóveis comerciais de que trata o caput deste dispositivo, não constituindo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo;

II – A aquisição de bens e direitos pelo FUNDO observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento;

III – Competirá exclusivamente ao ADMINISTRADOR a decisão sobre aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou



qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do FUNDO, observado o quanto disposto neste Regulamento;



IV – Quando da aquisição de um imóvel ou de direitos relacionados a referido imóvel, o ADMINISTRADOR levará em consideração os critérios previstos no Anexo I a este Regulamento;

V – O FUNDO poderá adquirir imóveis em toda a região metropolitana de São Paulo, observado que ADMINISTRADOR buscará adquirir preponderantemente imóveis localizados em regiões por ele consideradas como consolidadas;

VI – Os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO poderão encontrar-se arrendados ou locados a terceiros quando da efetiva aquisição, desde que observem os critérios previstos no Anexo I deste Regulamento. Na hipótese de aquisição de qualquer imóvel, o ADMINISTRADOR deverá buscar locá-lo, arrendá-lo (ou qualquer outra forma legal permitida pela legislação), de forma a gerar rendimentos ao FUNDO;

VII – O FUNDO poderá investir em imóveis de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento;

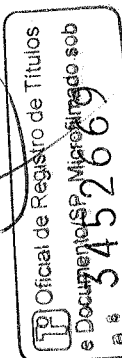
VIII – O FUNDO poderá locar, arrendar ou, mesmo, alienar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus quotistas, ou a outras pessoas de que venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça mediante avaliação aprovada pelo ADMINISTRADOR e em condições razoáveis e eqüitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o FUNDO contrataria com terceiros;

IX – O FUNDO poderá, embora não seja sua principal Política de Investimento, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, realizar a securitização de seus recebíveis imobiliários, com a conseqüente cessão dos referidos créditos a terceiros, nos termos da legislação vigente, visando à captação de recursos para investimento em imóveis com perfil adequado à Política de Investimento do FUNDO;

X – As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, a critério do ADMINISTRADOR, em quotas de fundos de investimentos ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO; e

XI – Embora não seja a estratégia preponderante do FUNDO, conforme deliberação tomada pelos quotistas por meio da Consulta Formalizada n.º 01/2009, este poderá investir em quotas de fundos de investimentos imobiliários, desde que os fundos de investimento imobiliário objeto de investimento pelo FUNDO possuam política de investimento semelhante à do FUNDO, sem necessidade de aprovação pela Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo Único - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.



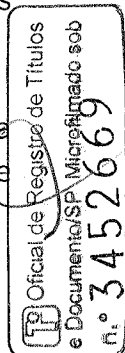
Artigo 4º - Após a realização de cada uma das emissões de quotas do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá investir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos recursos captados no âmbito da referida emissão, no prazo de até 6 (seis) meses do efetivo término da respectiva captação. Este prazo poderá ser prorrogado por igual período mediante justificativa por escrito do ADMINISTRADOR aos quotistas do FUNDO e à CVM.

Artigo 5º - O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembléia Geral tomada de acordo com o quorum estabelecido no artigo 47 deste Regulamento.

DAS RESTRIÇÕES ÀS OPERAÇÕES DO FUNDO

Artigo 6º - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade;
- III - prestar fiança, aval, bem como aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- VI - aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- V - aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio FUNDO;
- VI - vender a prestação quotas do próprio FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII - prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- VIII - realizar operações do FUNDO, quando caracterizada situação de conflito de interesses, ou entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 61 deste Regulamento;
- IX - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XI - 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;



XII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 7º - O FUNDO constituiu um patrimônio mediante distribuição pública de 4 (quatro) emissões de quotas, tendo sido subscritas e integralizadas 94.109.560 (noventa e quatro milhões, cento e nove mil e quinhentas e sessenta) quotas até a data deste Regulamento. A 5ª emissão de quotas do Fundo será composta por até 57.446.808 (cinquenta e sete milhões, quatrocentas e quarenta e seis, oitocentas e oito) novas quotas.

Parágrafo 1º - Na distribuição das quotas das 4 (quatro) emissões acima mencionadas foram observadas, ainda, as seguintes regras básicas: (a) a distribuição das emissões foram precedidas de publicação de Aviso de Início de Distribuição; e (b) o FUNDO não iniciou a distribuição de qualquer emissão sem que a emissão precedente tenha sido encerrada.

Parágrafo 2º - O FUNDO foi constituído logo após a subscrição integral da 1ª emissão de quotas.

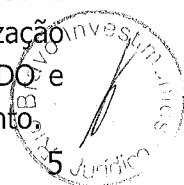
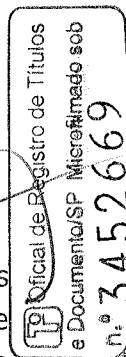
Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR poderá, a qualquer momento após a constituição do FUNDO e independentemente de autorização da Assembléia Geral de quotistas, cancelar uma emissão de quotas. A decisão de cancelar uma emissão será imediatamente comunicada à CVM e ao público em geral, mediante publicação no mesmo jornal utilizado para divulgar informações sobre o FUNDO.

Parágrafo 4º - Não será cobrada qualquer taxa de ingresso dos subscritores de quaisquer emissões de quotas do FUNDO.

Artigo 8º - As ofertas públicas de quotas do FUNDO dependem de prévio registro na CVM e serão realizadas por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM 400") respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472, ressalvado o quanto disposto na Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009.

Parágrafo Único - O registro das ofertas públicas de distribuição de novas quotas seguirá o procedimento do artigo 10 da Instrução CVM 472, o qual será automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos nos anexos II e III-B da Instrução CVM 400.

Artigo 9º - As emissões de quotas deverão ser totalmente distribuídas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da concessão do registro de distribuição de quotas pela CVM. Enquanto não se encerrar a distribuição das quotas, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do FUNDO e aplicadas pelo ADMINISTRADOR em conformidade com o disposto no artigo 3º deste Regulamento.



Parágrafo Único - Nenhum quotista poderá deter mais do que 90% (noventa por cento) das quotas emitidas pelo FUNDO. Fica desde já ressalvado que, caso o FUNDO aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 10º - O patrimônio autorizado do FUNDO corresponde a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Patrimônio Autorizado").

Parágrafo 1º - Desde que autorizado na regulamentação em vigor, novas emissões de quotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, sem necessidade de aprovação em Assembléia Geral de quotistas, ao passo que emissões de novas quotas acima do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de quotistas, observado o quorum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR ou a Assembléia Geral, conforme o caso, deverá fixar o preço de emissão das quotas a que se refere o presente artigo levando em consideração o valor patrimonial das quotas em circulação, laudos de avaliação dos ativos de propriedade do FUNDO, sua cotação em bolsa, se houver, bem como as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.

Parágrafo 3º - Os quotistas do FUNDO terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas quotas na exata proporção da respectiva participação de cada quotista no Patrimônio Líquido do FUNDO.

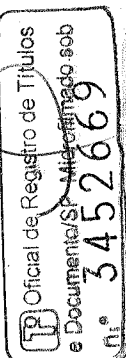
Artigo 11 - Compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, quando for o caso, propor à Assembléia Geral a emissão de novas quotas na forma e para os fins previstos no artigo 9º deste Regulamento.

Parágrafo Único - Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do FUNDO, as condições e finalidades da emissão, e, se for o caso, o estudo de viabilidade econômica dos novos investimentos a serem feitos pelo FUNDO com os recursos captados com a nova emissão.

DAS CARACTERÍSTICAS E DAS NEGOCIAÇÕES DAS QUOTAS

Artigo 12 - As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e possuem a forma escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das quotas.

Parágrafo Único - A instituição financeira prestadora de serviços de quotas escriturais, conforme contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas, é o Banco Itaú S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de quotas, que emitirá extratos de contas em depósito, a fim de comprovar a titularidades das quotas do FUNDO.



Artigo 13 - A qualidade de quotista comprova-se pelo registro de quotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Artigo 14 - Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de quotas pertencentes ao quotista, conforme os registros do FUNDO.

Artigo 15 - As quotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 1º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais de quotistas.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembléias Gerais do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembléia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembléia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 4º - Os quotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das quotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de quotas ainda não integralizadas.

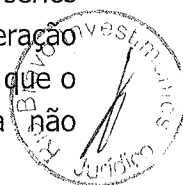
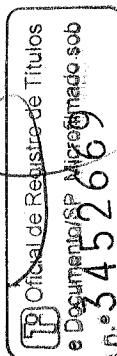
Parágrafo 5º - Os quotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 16 - O valor patrimonial da quota será calculado mensalmente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do FUNDO, apurado conforme o disposto na regulamentação em vigor, pela quantidade de quotas emitidas, e divulgado ao mercado e aos quotistas.

Artigo 17 - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as quotas do FUNDO não serão resgatáveis.

Artigo 18 - As quotas, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa").

Artigo 19 - O subscritor não poderá, qualquer que seja a forma, transferir a terceiros as quotas que tiver subscrito de uma determinada emissão, enquanto não tiver integralizado a totalidade das séries subscritas. Será, no entanto admitida a transferência das quotas a terceiros no caso da operação abranger a totalidade das quotas, integralizadas ou não, de uma determinada emissão e desde que o cessionário ou adquirente assuma a responsabilidade de integralizar as quotas ainda não integralizadas.



Parágrafo Único - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as quotas só poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários, após a integralização do preço de emissão.

Artigo 20 - Cumpridos os requisitos estabelecidos neste Regulamento e apresentado o pedido de transferência, deverá a instituição prestadora de serviços de quotas escriturais efetivá-la no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 21 - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de quotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a distribuição de dividendos, para a amortização parcial das quotas ou para a realização de Assembléia Geral, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior, em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 90 (noventa) dias, ressalvada a possibilidade de suspensão desses serviços pelo prazo necessário à realização de Assembléia Geral mediante processo de consulta.

Parágrafo Único - A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos quotistas mediante publicação no jornal utilizado para divulgação de informações sobre o FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO

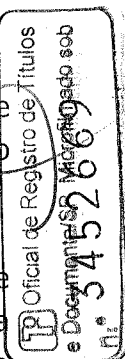
Artigo 22 - O FUNDO deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

Parágrafo 1º - O FUNDO distribuirá aos quotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurados segundo regime de caixa.

Parágrafo 2º - Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos, deduzido das, (i) despesas operacionais incorridas pelo FUNDO ou antecipadas para serem incorridas pelo FUNDO, e (ii) reservas e demais despesas previstas nesse regulamento para manutenção do FUNDO, nos termos da Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo 3º - O FUNDO, para arcar com despesas extraordinárias decorrentes dos imóveis integrante de seu patrimônio, bem como para assegurar o cumprimento de seus objetivos básicos, destinará à formação de reserva especial, até que esta atinja o limite de 1% (um por cento) de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal, apurados segundo regime de caixa.

Parágrafo 4º - O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos quotistas, na forma estabelecida no parágrafo 1º deste artigo, ou destinado à formação da reserva de que trata parágrafo 3º, terá a destinação que lhe der a Assembléia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.



10 d

DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 23 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus quotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

Parágrafo 1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

I - não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

II - não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;

III - em caso de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, não podem ser incluídos na lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR;

IV - não podem ser dados em garantia de dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;

V - não são passíveis de execução por credores do ADMINISTRADOR por mais privilegiados que sejam;

VI - sobre os bens ou direitos integrantes do patrimônio do FUNDO não podem ser constituídos quaisquer ônus reais.

Parágrafo 2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.

DA ADMINISTRAÇÃO

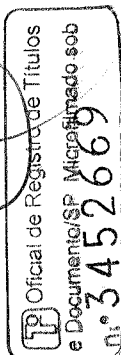
Artigo 24 - Compete ao ADMINISTRADOR, observadas as restrições impostas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento, ou por deliberação da Assembléia Geral:

I - administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO;

II - convocar e presidir a Assembléia Geral, sem prejuízo do disposto no artigo 41 deste Regulamento; e

III - contratar o auditor independente do FUNDO.

Parágrafo 1º - No uso de suas atribuições o ADMINISTRADOR tem poderes para:



- I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;
- II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de 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 - representar o FUNDO em assembléias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- VI - transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor;
- VII - representar o FUNDO em juízo ou fora dele.

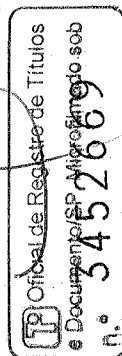
Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR desempenhará os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esse serviço.

Parágrafo 3º - Para o exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR contratará, às suas expensas, a Rio Bravo Venture Partners Ltda. (denominação anterior da Rio Bravo Investimentos Ltda.) para atuar como consultor de investimentos imobiliários do FUNDO ("Consultor de Investimentos"). A remuneração devida ao Consultor de Investimentos poderá ser paga diretamente pelo FUNDO, deduzindo-se tal valor da remuneração devida ao ADMINISTRADOR.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 25 – O contrato a ser firmado entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 24 acima, deverá prever como parte dos serviços a serem prestados pelo Consultor de Investimentos, entre outros, os seguintes:

- I – assessorar o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo FUNDO, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas ao ADMINISTRADOR, e ainda, na análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II – planejar e orientar o ADMINISTRADOR nas negociações para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO;
- III – recomendar a implementação de reformas e benfeitorias visando à preservação ou o aumento do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e



IV – elaborar relatório semestral ao FUNDO, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrante do patrimônio do FUNDO, bem como realizar comparativos de desempenho com relação ao mercado de locações em geral, conforme o critério mais adequado, com base em informações divulgadas por instituições de classe ou pesquisas públicas de mercado.

DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 26 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR:

I - efetuar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do FUNDO, das restrições previstas nos incisos I a VI do artigo 7º da Lei 8.668, e no parágrafo 1º do artigo 23 deste Regulamento;

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de quotistas e de transferência de quotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.

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

IV – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

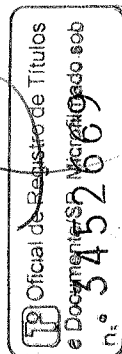
V – custear as despesas de propaganda do FUNDO;

VI - administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VII - agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos quotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

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

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

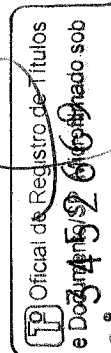


X – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

XI – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XII – observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembléia Geral; e

XIII – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.



DAS VEDAÇÕES

Artigo 27 - É vedado ao ADMINISTRADOR adquirir, para seu patrimônio, quotas do FUNDO.

Artigo 28 - É vedado ao ADMINISTRADOR valer-se de informação relevante relativa ao FUNDO ou a suas operações, para obter, para si ou para outrem, vantagem na compra e venda de quotas do FUNDO, cabendo-lhe, ainda, zelar para que subordinados ou terceiros de sua confiança não divulguem ou se utilizem de tais informações para esse fim.

Artigo 29 - É vedado ao ADMINISTRADOR e a empresas a ele ligadas receber qualquer vantagem ou benefício, direto ou indireto, relacionado às atividades do FUNDO que não seja transferido para benefício dos quotistas.

DA RESPONSABILIDADE

Artigo 30 - 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, da deliberação dos Representantes dos Quotistas, ou ainda, de determinação da Assembléia Geral.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado 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 quotistas 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 31 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 30 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 pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Quotistas ou de deliberação de Assembléia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - 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 quotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 32 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

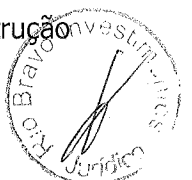
- a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 39, da Instrução CVM 472 e com o item (a) abaixo e o balancete semestral;

a) o relatório do ADMINISTRADOR deverá conter, no mínimo:



1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

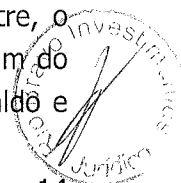
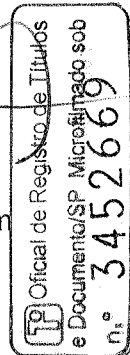
7) relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 39, da Instrução 472 e no item (a) do inciso IV acima e o parecer do auditor independente;

VI - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia geral ordinária;

VII - Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia geral;

VIII - Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e



valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX - Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X - Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Quotistas publicado nesse jornal.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - 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 Chedid Jafet n. 222, bloco B, 3º Andar e <http://www.riobravo.com.br>, respectivamente.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I - edital de convocação e outros documentos relativos a Assembléias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia Geral Extraordinária;

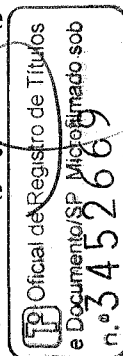
III - prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e

IV - fatos relevantes.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 33 - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de gestão do FUNDO, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,7% (zero inteiro e sete décimos por cento) ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das quotas do FUNDO na



BM&FBovespa multiplicado pela totalidade das quotas emitidas. A remuneração do ADMINISTRADOR será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, com o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, com base em 1º de setembro de 2009.

Parágrafo 1º - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pelo ADMINISTRADOR, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do FUNDO.

Parágrafo 2º - Além dos honorários previstos no caput deste artigo, será devida ao ADMINISTRADOR quantia equivalente ao valor dos serviços prestados pelo Banco Itaú S.A. ("Escriturador"), conforme discriminadas no Anexo I ao Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas, celebrado entre o Escriturador e o ADMINISTRADOR, cuja cópia encontra-se disponível na sede do ADMINISTRADOR.

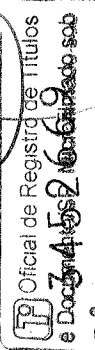
Artigo 34 - O ADMINISTRADOR é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do FUNDO, e com a contabilidade correlata ao FUNDO. Todas as demais serão debitadas do FUNDO, conforme disposto neste Regulamento.

Artigo 35 - O ADMINISTRADOR fará jus a uma taxa de distribuição das novas emissões na proporção de 0,5% (zero inteiro e cinquenta décimos por cento) sobre o valor total de cada nova emissão realizada com sucesso. Na referida taxa não estão inclusos os custos da emissão, bem como eventual custo de distribuição referente à contratação de instituições intermediárias para coordenar e/ou participar do processo de distribuição de quotas do FUNDO, observadas as práticas de mercado e levando-se em consideração o valor total da respectiva emissão.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 36 - O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembléia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a: (i) convocar imediatamente a Assembléia Geral para eleger seu substituto 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 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 quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembléia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembléia de que trata o parágrafo 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 quotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembléia Geral.

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 item (ii) do parágrafo 1º deste artigo, os quotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 37 - 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, 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 item (ii) do parágrafo 1º do artigo 36 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no item (ii) do parágrafo 1º do artigo 36 acima, mesmo quando a Assembléia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembléia Geral, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembléia Geral 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 38 - Nas hipóteses referidas nos artigos 36 e 37 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembléia Geral de quotistas 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 - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos
345286
Assinado sob



Artigo 39 - 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 ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 40 - Compete privativamente à Assembléia Geral de quotistas:

I – examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II – alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

III – destituir o ADMINISTRADOR e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV – autorizar a emissão de novas quotas pelo FUNDO, observado o disposto no artigo 10º acima;

V – eleger o representante dos quotistas;

VI – determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de Política de Investimento que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;

VII – deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento.

VIII – apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do FUNDO;

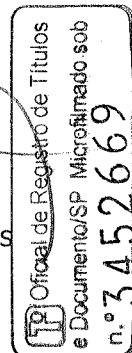
IX – aumentar as despesas e encargos do FUNDO;

X – analisar as situações de conflito de interesse; e

XI - aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO em valores superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), reajustáveis a partir da data de constituição do FUNDO, pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembléia Geral, ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da



necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos quotistas.

Artigo 41 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembléia Geral de quotistas.

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

Artigo 42 - A convocação da Assembléia Geral de quotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada quotista.

Parágrafo 1º - A convocação de Assembléia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembléia Geral.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembléia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembléia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembléia Geral.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de quotistas supre a falta de convocação.

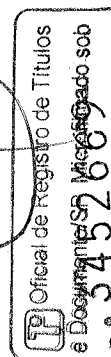
Artigo 43 - As deliberações da Assembléia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 44 - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos quotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 45 - A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de quotistas.

Artigo 46 - As deliberações das Assembléias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no artigo 47 abaixo.

Artigo 47 - Dependerão da aprovação de quotistas que representem a maioria absoluta das quotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VII, VIII e IX do artigo 40 deste Regulamento.



Artigo 48 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da Assembléia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 49 - 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 quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os quotistas.

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

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deste artigo pode:

- I - entregar a lista de nomes e endereços dos quotistas ao quotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II - mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

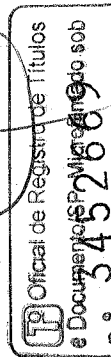
Parágrafo 3º - O quotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste artigo deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do quotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º deste artigo.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de quotistas, nos termos do inciso II do parágrafo 2º deste artigo, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

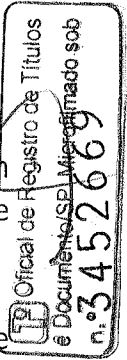
DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 50 - A Assembléia Geral dos quotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas.



Artigo 51 - Somente pode exercer as funções de representante dos quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I – ser quotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do quotista;
- 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.



DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO

Artigo 52 - Constituem encargos do FUNDO:

- I - Remuneração do ADMINISTRADOR;
- II - Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III - Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV - Gastos da distribuição pública de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- 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;
- 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 relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, excetuada a remuneração do Consultor de Investimentos, que será arcada pelo ADMINISTRADOR;



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 Assembléia Geral;

XI - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembléia Geral; e

XIV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja quotista.

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

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 53 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, serão auditadas anualmente pelo auditor independente.

Parágrafo Único: 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.

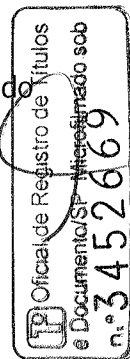
DA CUSTÓDIA

Artigo 54 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o ADMINISTRADOR deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como Custodiante.

Parágrafo Único: O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 55 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.



11 21

Parágrafo 1º - Caberá à Assembléia Geral que deliberar a dissolução do FUNDO determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os quotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º - Os quotistas 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.

Artigo 56 - O FUNDO será liquidado ou dissolvido por deliberação da Assembléia Geral.

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

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

Artigo 57 - 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.

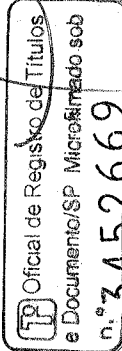
Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições eqüitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou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

Artigo 58 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 56 acima, os quotistas 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, os quotistas 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 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 56 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 59 - 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.

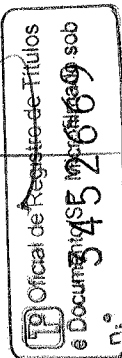


Artigo 60 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I – o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II – a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III – o comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.



DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 61 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembléia Geral de quotistas.

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 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 pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV – a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, 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.



Handwritten signature

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

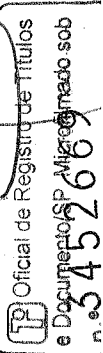
Parágrafo 5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA ARBITRAGEM

Artigo 62 - O FUNDO, seus quotistas e o ADMINISTRADOR obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do FUNDO e nas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários que lhe sejam aplicáveis.

Parágrafo Único - As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o caput deste artigo deverão ser pagos pela parte vencida.

São Paulo, 09 de agosto de 2012



ANEXO I – Critérios para Aquisição de Bens e Direitos pelo FUNDO

A aquisição dos bens e direitos pelo FUNDO levará em consideração critérios pré-estabelecidos, conforme a seguir descritos:

- I - avaliação das características do imóvel e da região na qual o respectivo imóvel esteja situado;
- II - os agentes envolvidos (administradores, empreendedores, condôminos, etc.);
- III - o histórico de resultados financeiros do imóvel;
- IV - as principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião do ADMINISTRADOR;
- V - viabilidade econômica e financeira; e
- VI - as oportunidades de melhoria de performance (através de implementação ou melhorias de controles, realização de eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de locação, redução de custos, etc.).

Além da observância dos critérios acima estabelecidos, os bens e direitos a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser previamente auditados, quando necessário, mediante a realização de uma auditoria jurídica e esta deverá ser considerada satisfatória, ao exclusivo critério do ADMINISTRADOR e do Consultor de Investimentos.

Os ativos objeto de investimento pelo FUNDO devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos performados permitem que a análise econômica e financeira seja realizada com base em fatos reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

