

25 NOV. 2011

MICROFILMAGEM

1789236

**REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL**  
**(aprovado pela Assembleia de Cotistas 22/11/2011)**

**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL**, designado neste regulamento como **FIIIB** é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**DO OBJETO**

**Art. 2º** - O **FIIIB** tem por objeto captar recursos para a aquisição de imóveis industriais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou locação, podendo, para tanto, adquirir e alienar imóveis ou direitos sobre eles, bem como, locar ou arrendar os imóveis.

**DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 3º** - O **FIIIB** é administrado pela **COINVALORES C.C.V.M. LTDA.**, Sociedade Corretora, instituição integrante do Sistema de Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 1.461 - Torre Sul - 10º andar,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 000.336.036/0001-40, doravante designada INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

**Art. 4º** - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FIIIB**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FIIIB**, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do **FIIIB**, observadas as limitações impostas por este regulamento e demais disposições aplicáveis.



Handwritten signatures and a circled number 23.

§ 1º Os poderes constantes deste artigo são outorgados à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA pelos quotistas, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição que encaminhar ao administrador.

§ 2º A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do **FIIB** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda servir com lealdade ao **FIIB** e manter reservas sobre seus negócios.

§ 3º A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FIIB**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da assembléia de quotistas.

§ 4º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA não poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FIIB**:

- a) adquirir imóveis, ou direitos sobre eles, para o patrimônio do **FIIB**, além daqueles integralizados quando de sua constituição;
- b) vender imóveis adquiridos pelo **FIIB**;
- c) rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a empresa responsável pela administração do empreendimento;

§ 5º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembléia Geral Extraordinária de Quotistas, convocada especialmente para esse propósito.

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 5º** - A política de investimento do **FIIB** é a de remunerar o investimento dos quotistas por meio do eventual aumento do valor patrimonial das quotas, bem como pela distribuição de no mínimo 95% do resultado auferido pelo **FIIB**, entendendo-se por resultado do **FIIB** o produto recebido pela locação, arrendamento ou

alienação de imóveis ou direitos sobre eles descontadas todas as despesas e encargos de responsabilidade de **FIIIB** e necessário às suas atividades.

§ 1º - Os ganhos financeiros obtidos com a aplicação de parcela do patrimônio do **FIIIB** que temporariamente não estiverem aplicados em empreendimentos imobiliários, e os resultados porventura não distribuídos pelo **FIIIB**, serão reinvestidos em novos empreendimentos imobiliários ou na aquisição de direitos sobre imóveis, conforme deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

§ 2º - A política de investimento do **FIIIB** deverá ser integralmente seguida pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e não poderá ser alterada, de qualquer forma, sem a prévia anuência da Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim.

§ 3º - Para consecução dos objetivos definidos na Política de Investimentos do **FIIIB** a Instituição Administradora atuará de acordo com os poderes que lhe são concedidos, na forma do Artigo 4º deste Regulamento.

§ 4º - O **FIIIB** poderá manter em caixa, a critério da Instituição Administradora um montante de até R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), que será utilizado para ampliação, aquisição, reforma, adequação ou outras ações necessárias para alcançar os objetivos de rentabilidade do **FIIIB**. Quando se tratar de ampliação ou aquisição, deverá a Instituição Administradora convocar assembléia para aprovação dos quotistas.

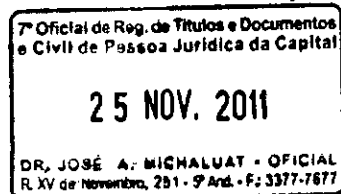
## DO PATRIMÔNIO DO FIIIB

**Art. 6º** - Poderão constar do patrimônio do **FIIIB**:

- a) terrenos;
- b) centros ou conjuntos comerciais;
- c) prédios destinados à indústria ou ao comércio, varejista e/ou atacadista;
- d) depósitos;
- e) lojas;

REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL

Página 3 de 24



Handwritten signature and stamp of the official, with a circled 'R3' in the upper right corner.

- f) imóveis rurais;
- g) direitos sobre imóveis; e,
- h) Outros Ativos: Todos aqueles de que trata o artigo 45 as Instrução CVM 472/2008, sujeito a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, por quorum de pelo menos metade mais uma das quotas emitidas, sendo que neste caso, deverá estabelecer os parâmetros mínimos a serem utilizados para seleção destes ativos.

Parágrafo Único - O **FIIB** poderá concentrar 100% de seus recursos em um único imóvel, sendo que a Assembleia Geral de Quotistas, poderá determinar a diversificação, de acordo com os objetivos estratégicos por ela definidos, obedecidos os parágrafos 5º e 6º da Instrução CVM 472.

**Art. 7º** - Uma vez integralizadas as cotas objeto de Oferta pública, a parcela do patrimônio do **FIIB** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicado em:

I - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FIIB**.

Parágrafo único. O **FIIB** pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

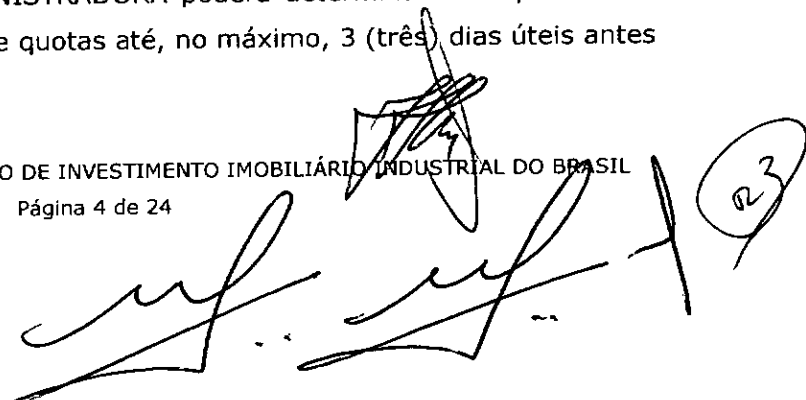
## DAS QUOTAS

**Art. 8º** - As quotas do **FIIB** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, e terão a forma nominativa, escritural.

§ 1º - O **FIIB** manterá contrato com o Banco Itaú S/A, instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

§ 2º A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes

25 NOV. 2011



da data de realização de Assembléia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral.

§ 3º - A cada quota corresponderá um voto nas assembléias do **FIIB**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

### **DAS EMISSÕES DE QUOTAS JÁ REALIZADAS**

**Art. 9º** - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do **FIIB**, promoveu a cisão parcial do **FP. F ANDROMEDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** com versão de parte de seu patrimônio para o **FIIB**. O capital total do **FIIB** é igual a R\$ 66.451.600,00 (sessenta e seis milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos reais), totalmente integralizado, dividido em 664.516 (seiscentas e sessenta e quatro mil, quinhentas e dezesseis) quotas de valor unitário igual a R\$ 100,00 (cem reais).

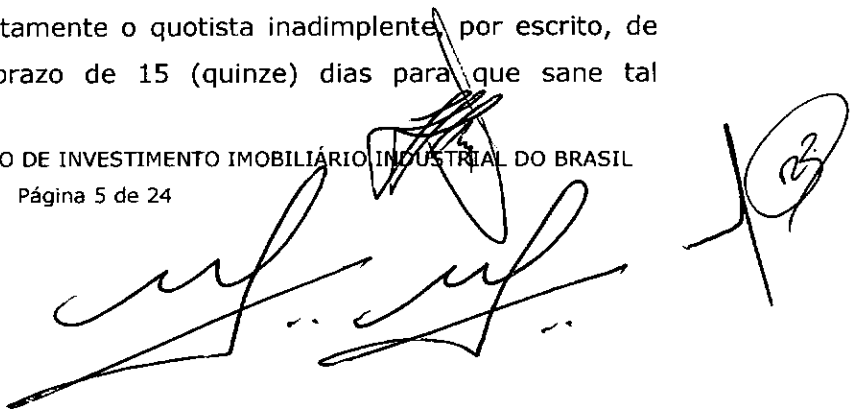
§ 1º - As emissões de quotas para a formação do patrimônio do **FIIB** dar-se-ão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas no boletim de subscrição.

§ 2º - No ato de subscrição das quotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

§ 3º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de quotas emitidas, e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 4º - A não observância às condições de integralização do boletim de subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, devendo a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA notificar imediatamente o quotista inadimplente por escrito, de tal fato, e conceder a este o prazo de 15 (quinze) dias para que sane tal

25 NOV. 2011



inadimplência. O subscritor que incorrer em inadimplemento ou mora ficará sujeito a efetuar a integralização pelo valor acima estabelecido, atualizado até a data em que ocorrer o pagamento, acrescido de multa de 2 % (dois por cento) sobre esse mesmo valor e juros de 1% (um por cento) ao mês. A atualização monetária de que trata este parágrafo deverá ser calculada de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a ser apurado no período entre a data de vencimento do débito e a data do seu efetivo pagamento.

§ 5º A critério da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e desde que aprovado pela ASSEMBLÉIA DE COTISTAS, poderá ser admitida a integralização de quotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, observado o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472/2008, bem como o objeto e a política de investimentos do **FIIB**.

§ 6º - Caso admitido pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e desde que aprovado pela ASSEMBLÉIA DE QUOTISTAS, a integralização de quotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, conforme previsto no parágrafo anterior, deverá ser definida, como condição fundamental para sua aceitação, a fixação de prazo para a efetiva integralização ao patrimônio do **FIIB**, devidamente fundamentado, considerando as características dos bens ou direitos a serem integralizados.

§ 7º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/2003, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas da emissão é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição

§ 8º - A partir de 10/12/2011, as Quotas do **FIIB**, uma vez integralizadas, serão exclusivamente negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, observadas as normas definidas por estas para tal modalidade de negociação.

25 NOV. 2011

The image shows several handwritten signatures in black ink. One signature is at the top right, another is larger and more prominent in the center, and a third is to its right. To the far right, there is a circled number '23'.

§ 9º - As quotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização.

§ 10º - Caso não seja subscrita a totalidade das quotas emitidas pelo **FIIIB** para Oferta Pública, esta será cancelada e a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA será obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem subscrito e integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FIIIB** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas no período.

### **DAS FUTURAS EMISSÕES DE QUOTAS**

**Art. 10º** - Por proposta da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, o **FIIIB** poderá realizar futuras emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Quotistas, observado que:

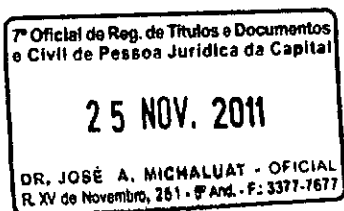
I. O valor de cada nova quota deverá ser fixado em assembléia geral de cotistas e não terá necessariamente o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FIIIB** e o número de quotas emitidas;

II. Aos quotistas em dia com suas obrigações para com o **FIIIB** fica assegurado o direito de subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os quotistas poderão ceder seu direito de preferência;

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

**Art. 11** - Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do **FIIIB** por um único quotista.



Handwritten signatures and initials, including a circled '23' and a large '7'.

Parágrafo Único - O percentual máximo do total das quotas do **FIIIB** que o empreendedor, ou o incorporador, individualmente, poderá subscrever ou adquirir no mercado é de 25% (vinte e cinco por cento).

#### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 12** - Não será cobrado taxa de ingresso dos subscritores.

#### **DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**Art. 13** - O exercício social se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

#### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

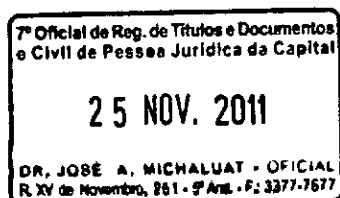
**Art. 14** - O **FIIIB** contratará sob forma de prestação de serviços, empresa especializada, para administrar a locação dos imóveis componentes do patrimônio do **FIIIB**.

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

**Art. 15** - O **FIIIB** distribuirá a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

§ 1º - O **FIIIB**, de acordo com sua disponibilidade de caixa, poderá distribuir a seus cotistas, rendimentos mensais, a título de antecipação do resultado auferido no balanço e/ou balancete mencionado no caput deste artigo.

§ 2º - A Assembléia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o §1º do artigo 19 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados remanescentes.



Handwritten signatures and a circled number 23.

§ 3º - Os pagamentos mensais efetuados a título de antecipação de resultado serão efetivados sempre no 5º (quinto) dia útil subsequente ao mês do recebimento dos recursos pelo Fundo.

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

**Art. 16** - Constituem obrigações e responsabilidades da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do **FIIIB**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FIIIB**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento.

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FIIIB** que tais ativos imobiliários:

- 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;
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do **FIIIB**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do **FIIIB**;

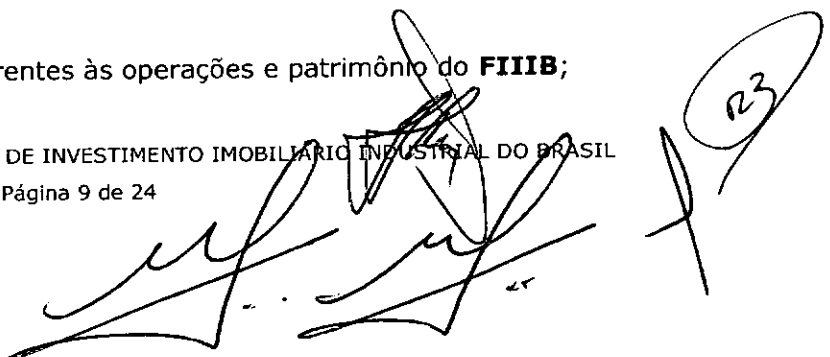
REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

25 NOV. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 251 - 9º And. - F: 3377-7677

Página 9 de 24

Handwritten signatures and a circled number 23.

e) arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FIIIB**.

V. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extra-judicialmente.

VI. Administrar os recursos do **FIIIB** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.

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

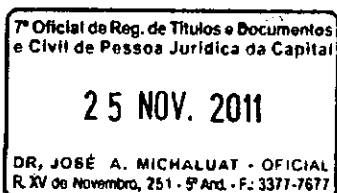
VIII. Manter custodiados em instituição prestadora, de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FIIIB**.

IX. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

- a) exemplar do Regulamento do **FIIIB**;
- b) prospecto do lançamento de quotas do **FIIIB**;
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FIIIB** ou as 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 **FIIIB**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do **FIIIB**.

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



Handwritten signatures and a circled number 23.

XII. Divulgar, mensalmente, o valor do patrimônio do **FIIIB**, a rentabilidade apurada no período e o valor patrimonial da quota. O valor patrimonial da quota será determinado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FIIIB** e o número de quotas emitidas. O balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras que servirão de base para a apuração do valor do patrimônio líquido contábil do **FIIIB** deverão ser elaborados em moeda de capacidade aquisitiva constante, obedecendo à estrutura e aos critérios de avaliação estipulados na Instrução CVM 206, especialmente em seus artigos 1º, 2º e 3º.

XIII. Manter à disposição dos quotistas, em sua sede, informações, atualizadas mensalmente, relativas a:

- a) valor patrimonial das quotas e dos investimentos do **FIIIB**, incluindo discriminação dos bens e direitos reais sobre eles integrantes de seu patrimônio;
- b) informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados em cada um dos empreendimentos em desenvolvimento, até a conclusão das construções;
- c) informações sobre os imóveis locados, o valor do aluguel e última data de reajuste;
- d) relação das demandas judiciais e extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do **FIIIB**, indicando a data de início e a solução final, se houver.

XIV. Remeter aos quotistas, semestralmente, os extratos das contas de depósito.

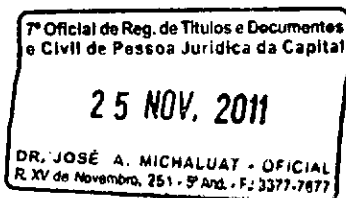
XV. Remeter aos quotistas, anualmente, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

XV. Divulgar no prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro, nos termos da Instrução CVM n. 206 de 14/01/94:

- a) Balanço Patrimonial;
- b) Demonstração do Resultado;

REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL

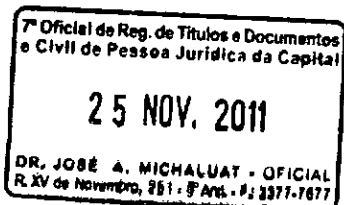
Página 11 de 24



Handwritten signatures and a circled number 23.

- c) Demonstração do Fluxo de Caixa;
- d) Parecer do Auditor Independente;
- e) Relatório do Representante dos Quotistas, quando eleito;
- f) Relatório da Instituição Administradora que 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 **FIIIB**, relativas ao semestre findo;
    - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
    - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do **FIIIB**, 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 **FIIIB**, 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 **FIIIB** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

XVII. Remeter na data de sua divulgação, à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FIIIB** referidos nos incisos X, XII, XIII, XV e XVI deste artigo.



The block contains several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures, there is a circled number '3'.

XVIII. Fornecer ao quotista, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de quotas possuídas pelos participantes do **FIIB**, podendo cobrar o custo do serviço.

XIX. Os documentos ou informações referidos nos incisos XII, XIII, XIV e XV deste artigo deverão ser divulgados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do encerramento do período a que se referem.

XX. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

XXI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FIIB**;

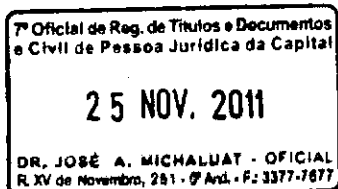
XXII. Observar as disposições constantes deste regulamento e do Prospecto, bem como as deliberações da Assembléia Geral;

XXIII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FIIB**, fiscalizado os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - Além das informações previstas nos incisos X e XV, todos os atos e decisões do **FIIB** que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos quotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, no jornal de São Paulo, "O Estado de São Paulo", em prazos tais que permitam aos quotistas o adequado acompanhamento das ocorrências na vida do **FIIB**.

**Art. 17** - É vedado à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, no exercício de suas atividades como gestora do **FIIB** e utilizando recursos ou ativos do **FIIB**:

- I. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- II. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;
- III. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;



Handwritten signatures and a circled number '23'.

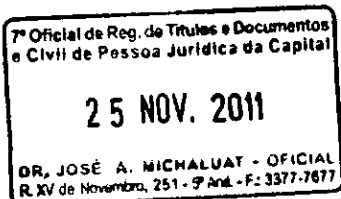
- IV. Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FIIIB**;
- V. Vender à prestação quotas do **FIIIB**, admitida a divisão em séries;
- VI. Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- VII. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FIIIB** e a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, ou entre o **FIIIB** e o incorporador ou o empreendedor;
- VIII. Onerar, sob qualquer forma, os ativos do **FIIIB**;
- IX. Negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
- X. Aplicar em mercados futuros ou de opções, ou realizar qualquer outra modalidade de aplicações financeiras não admitidas no artigo 6º da Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008.

**Art. 18** - É vedado, ainda, à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FIIIB**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas, que não seja transferido para benefício dos quotistas.

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

**Art. 19** - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do **FIIIB**, mensalmente, remuneração 3% (três por cento) da receita bruta auferida:

§ Único: Os pagamentos serão realizados até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do efetivo recebimento da receita auferida pelo Fundo, observado, ainda, o valor mínimo de R\$ 8.728,76 (oito mil, setecentos e vinte e oito reais e setenta e seis centavos) por mês, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M. As despesas com a escrituração das quotas e auditoria das contas do **FIIIB** serão pagas diretamente pelo **FIIIB** aos respectivos prestadores de serviços.



Handwritten signatures and a circled number 23.

## DA SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

**Art. 20** - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA será substituída nos casos de sua renúncia, descredenciamento, destituição pela Assembléia Geral, ou de sua liquidação extrajudicial, nos termos previstos nos artigos 20, 21 e 22 da Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008.

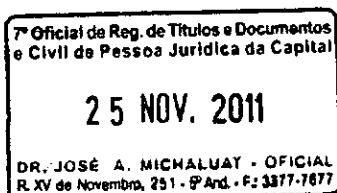
§ 1º - A renúncia da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deverá ser formalizada mediante aviso prévio de 6 (seis) meses, divulgado no jornal utilizado para a publicação das informações relativas ao **FIIB**, ou comunicado aos quotistas por intermédio de carta, e-mail, telegrama ou ainda, por qualquer outro meio de comunicação escrita endereçado a cada quotista, devendo a intenção de renúncia ser, também, comunicada no mesmo ato à CVM.

§ 2º - O descredenciamento da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA se dá por iniciativa da CVM e tem lugar quando a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deixa de cumprir as normas legais e regulamentares vigentes.

§ 3º - Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento pela CVM ou destituição da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA pela Assembléia Geral de Quotistas, ficará a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA obrigada a convocar, imediatamente, a assembléia-geral, para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do **FIIB**, sendo facultado ao representante dos quotistas, ou quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, em qualquer caso, ou a CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da assembléia-geral, caso a instituição administradora não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do evento.

§ 4º - Ocorrendo a renúncia da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do **FIIB**, caberá a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do **FIIB**.

§ 5º - Nos casos previstos no parágrafo terceiro, a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens



Handwritten signature and initials, including a circled '23'.

imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FIIB**, a ata da assembléia-geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

§ 6º - No caso de liquidação extrajudicial da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ou aos quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, e ao representante dos quotistas, convocar a assembléia-geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, do Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova instituição administradora e a liquidação ou não do **FIIB**.

§ 7º - Se a Assembléia-geral 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 **FIIB**, ficando a instituição liquidada obrigada a arcar com os custos de remuneração da administradora assim nomeada.

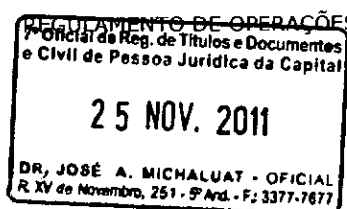
§ 8º - Aplica-se o disposto no § 4º deste artigo mesmo quando a assembléia-geral deliberar a liquidação do **FIIB** em consequência da renúncia, do descredenciamento, da destituição ou da liquidação extrajudicial da instituição administradora, cabendo à assembléia-geral, nestes casos, eleger nova instituição administradora para processar a liquidação do **FIIB**.

§ 9º - Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessário à gestão regular do patrimônio do **FIIB**, até ser procedida a averbação referida no § 4º."

## DA ASSEMBLEIA GERAL

**Art. 21** - Compete privativamente à Assembléia Geral dos quotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FIIB**, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e sobre a distribuição do resultado aos quotistas.



Handwritten signatures and a circled number 23.

II. Alterar o regulamento do **FIIB**;

III. Destituir a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

IV. Deliberar sobre:

a) a substituição da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

b) a emissão de novas quotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;

c) a fusão, incorporação, cisão e transformação do **FIIB**;

d) a dissolução e liquidação do **FIIB**;

V. Determinar à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FIIB**.

VI. Eleger e destituir o(s) representante(s) dos quotistas.

VII. Delegar atribuições ao representante dos quotistas para praticar atos em nome da Assembléia Geral, desde que expressamente definidos.

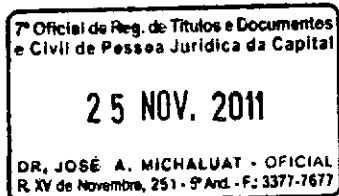
VIII. Deliberar sobre as matérias constantes do § 4º do artigo 4º.

IX. Deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo único do artigo 6º.

§ 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.

§ 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembléia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (tinta) dias, a necessária comunicação aos

REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL



Página 17 de 24

Handwritten signatures and a circled number 23.

quotistas, no(s) jornal(ais) destinados(s) à divulgação de informações do **FIIB**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

**Art. 22** - Compete à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FIIB** ou por seu(s) representante(s).

**Art. 23** - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo consulta formalizada em carta, e-mail, telegrama ou fac-símile dirigido pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA a cada quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

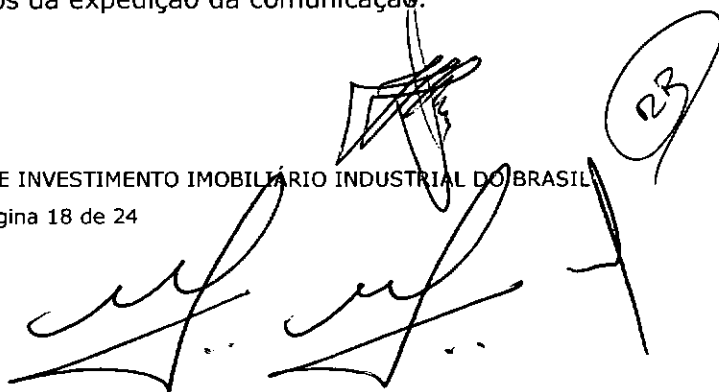
§ 2º - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta das quotas emitidas, independentemente da matéria.

**Art. 24** - A convocação far-se-á mediante anúncio publicado no(s) jornal(ais) escolhido(s) pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA para a divulgação de informações do **FIIB**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no livro "Registros de Quotistas".

§ 1º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembléia, bem como a ordem do dia.

§ 2º - A primeira convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com antecedência de no mínimo:

- a) 8 (oito) dias contados da data de publicação do primeiro anúncio; ou,
- b) 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação.



Handwritten signatures and a circled number 23.

§ 3º - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

§ 4º - Se, por qualquer motivo, a Assembléia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

§ 5º- Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecem todos os quotistas.

**Art. 25** - A Assembléia Geral instalar-se-á em segunda convocação, com qualquer número.

§ 1º - Ressalvado o disposto no § 2º deste artigo, no § 2º do artigo 21 e no artigo 26 deste Regulamento, as deliberações serão tomadas pelo critério da maioria de quotas dos presentes, correspondendo a cada quota um voto, não se computando os votos em branco.

§ 2º - Dependem da aprovação de quotistas que representem metade, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, letras, 'a', 'b', 'c' e 'd' do artigo 21 retro.

**Art. 26** - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no livro Registro de Quotistas ou na conta de depósito.

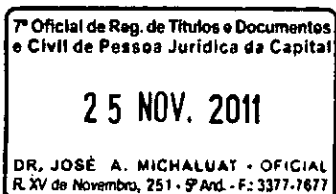
**Art. 27** - Têm qualidade para comparecer à Assembléia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 1º - Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA que o anexe à convocação feita por carta.

§ 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL

Página 19 de 24



Handwritten signatures and a circled number '23'.

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;
- c) dirigido a todos os quotistas.

**Art. 28** - No caso de dissolução ou liquidação do **FIIIB** o seu patrimônio será partilhado entre os quotistas, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FIIIB**.

§ 1º - Nas hipóteses previstas no *caput* as quotas podem ir sendo amortizadas parcialmente, na medida em que os ativos do **FIIIB** forem sendo alienados e sempre após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FIIIB**.

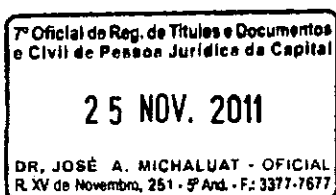
§ 2º - A amortização parcial das quotas, conforme previsto no parágrafo anterior, implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 3º - A dissolução e a liquidação do **FIIIB** são deliberações privativas da Assembléia-Geral dos quotistas, mas a liquidação do **FIIIB** dependerá de prévia autorização da CVM.

## **DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS**

**Art. 29** - O **FIIIB** pode ter um representante dos quotistas eleito pela Assembléia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser quotista do **FIIIB**;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FIIIB**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.



Handwritten signatures and initials, including a circled 'e3'.

Parágrafo Único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembléia Geral dos Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (tinta) dias, para a escolha do novo representante.

**Art. 30** - Compete ao representante dos quotistas:

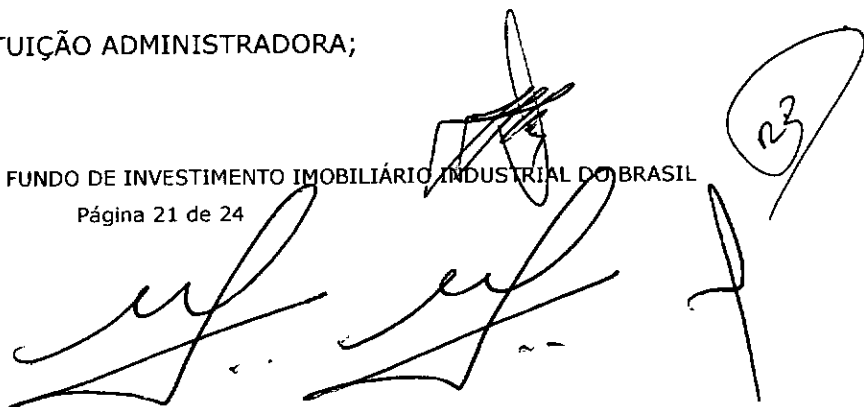
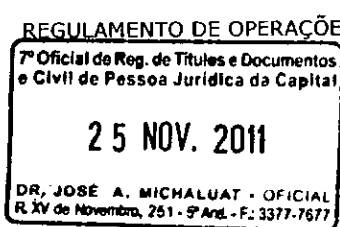
- I. Solicitar qualquer informação a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FIIIB**, realizado ou a realizar;
- II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FIIIB** para ser apreciado pela próxima Assembléia Geral de Quotistas;
- III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FIIIB**;
- IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FIIIB**.
- V. Representar os quotistas junto à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FIIIB**.

Parágrafo Único - Poderá a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA solicitar a participação do representante dos quotistas em qualquer negociação do **FIIIB** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a contribuir com a mesma.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FIIIB**

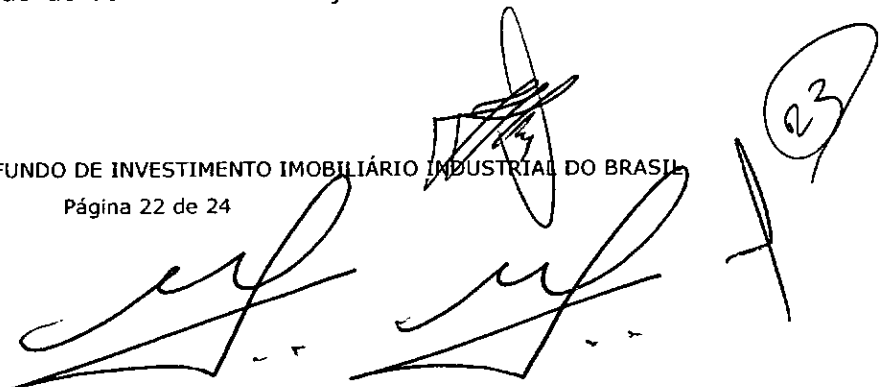
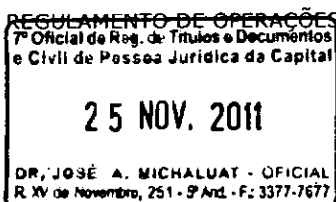
**Art. 31** - Constituem encargos do **FIIIB** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA:

- I. remuneração da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;



Handwritten signatures and a circled number 13.

- II. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FIIIB**;
- III. as taxas impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FIIIB**;
- IV. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- V. as despesas com correspondências de interesse do **FIIIB**, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- VI. quaisquer despesas inerentes à constituição do **FIIIB**, inclusive as referentes à distribuição primária e registros para a negociação de quotas;
- VII. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do **FIIIB**;
- VIII. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FIIIB**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FIIIB**;
- IX. os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FIIIB**, ou sobre obrigações de seu interesse;
- X. o valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FIIIB**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA no exercício de suas atribuições;
- XI. as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FIIIB** e à realização da Assembléia Geral de quotistas;



Handwritten signatures and a circled number 23.

- XII. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FIIIB**;
- XIII. despesas com laudos de avaliação dos imóveis negociados pelo **FIIIB**;
- XIV. outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do **FIIIB**, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único - Correrão por conta da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FIIIB**, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

#### TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**Art. 32** – As cotas do **FIIIB** são negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, atendendo, desta forma, ao requisito para isenção do imposto de renda sobre a distribuição de rendimentos às pessoas físicas, prevista no Inciso III, Artigo 3º da Lei 11.033/2004, alterado pela Lei 11.196/2005, **desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos nos incisos I e II do parágrafo único do referido Artigo 3º**. O **FIIIB** também efetua pagamento de rendimento correspondente a no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e, por outro lado, na data deste prospecto, o **FIIIB** não aplica recursos em empreendimento imobiliário que tenha com o incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do fundo, não estando, desta forma, sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

REGISTRAMENTO DE OPERAÇÕES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL  
Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

25 NOV. 2011

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F.: 3377-7677

Página 23 de 24

Handwritten signatures and a circled number 23.

Parágrafo Único - Não há qualquer garantia ou controle por parte da Instituição Administradora, que garanta a manutenção das características tributárias descritas no caput deste Artigo.

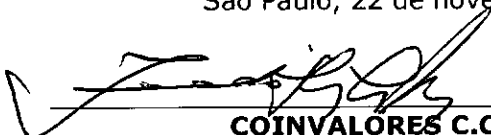
### EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

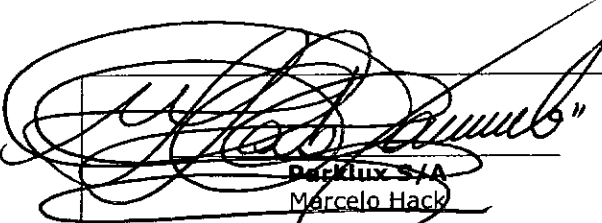
**Art. 33** - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do **FIIB**, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos cotistas e do **FIIB**, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleia representando o **FIIB** buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos do **FIIB**.


### DO FORO

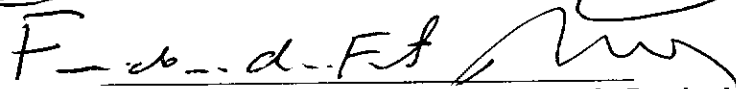
**Art. 34** - Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 22 de novembro de 2011.

  
**COINVALORES C.C.V.M. LTDA.**  
INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ADMINISTRADORA  
CNPJ/MF nº 00.336.036/0001-40

  
Pactlux S/A  
Marcelo Hack

  
Perville Construções e Empreendimentos S/A  
Marcelo Hack

  
**Felicita Crédito Privado - Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado**, por sua administradora, Petra - Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, neste ato representada por seus Diretores

25 NOV. 2011