

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	3
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO	9
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	10
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS	14
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO	20
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	27
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	30
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL	36
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	40
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO	41
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES	42
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE	46
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	46
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	46
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	48
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES	49
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	50
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS	53
ANEXO I - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO.....	55
ANEXO II - CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	56

REGULAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII
CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

<u>“1ª Emissão”</u> :	É a primeira emissão de Cotas do Fundo, cujos recursos serão destinados para a aquisição de imóveis situados no Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas. Os termos e condições da 1ª Emissão estão discriminados nos itens 8.3. e seguintes deste Regulamento;
<u>“Administradora”</u> :	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar
<u>“Assembleia Geral”</u> :	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
<u>“Ativos”</u> :	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;

“ <u>Ativos Alvo</u> ”:	São os imóveis situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, compostos por unidades integrantes do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas; e os demais imóveis ou Direitos Reais sobre imóveis que, caso atendam à Política de Investimentos e aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao presente Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo.
“ <u>Ativos de Investimento</u> ”:	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: LCI, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Administradora;
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
“ <u>CETIP</u> ”	CETIP S.A. - Mercados Organizados;
“ <u>Compromisso de Venda e Compra</u> ”:	Compromisso de Venda e Compra dos

	Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo, de propriedade da Top Center, e que serão formalizados pela Administradora;
<u>“Contratos de Locação”</u> :	São os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e os locatários dos Ativos Alvo, bem como os contratos de locação vigentes nos Ativos Alvo e que serão cedidos ao Fundo. As características mínimas que os Contratos de Locação estão descritas no Anexo II a este Regulamento;
<u>“Cotas”</u> :	Todas as cotas de emissão do Fundo;
<u>“Cotistas”</u> :	Os titulares das Cotas;
<u>“Critérios de Elegibilidade”</u> :	São os critérios de elegibilidade que serão observados pela Administradora quando da aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo. Tais critérios estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento;
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u> :	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
<u>“Deck Park”</u> :	É o imóvel composto pelo bloco E do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão;
<u>“Depósitos”</u> :	São os imóveis localizados no segundo subsolo do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na

	Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.708 a 133.717 (depósitos), do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;
“ <u>Edifício Demini</u> ”	São os imóveis localizados no Edifício Demini - Bloco C do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.679 a 133.706 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão;
“ <u>Edifício Patauiri</u> ”	São os imóveis localizados no Edifício Patauiri - Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.358 a 124.384 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão

	debitados automaticamente, pela Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
“ <u>Escriturador</u> ”:	A Administradora ou qualquer outra instituição financeira de 1ª linha que venha a ser contratada pela Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
“ <u>Escrituras de Venda e Compra</u> ”:	Escrituras de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizadas pela Administradora e pela Top Center;
“ <u>Fundo</u> ”:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII;
“ <u>Gestor</u> ”:	XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89;
“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - (FGV);
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ou qualquer instrução que venha a substituí-la;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrumentos de Aquisição</u> ”:	Compromissos de Venda e Compra, Escrituras de Venda e Compra e outros instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo

	Fundo e que serão formalizados pela Administradora;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	Laudo de avaliação dos Ativos Alvo que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo;
“ <u>LCI</u> ”:	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Lojas</u> ”:	São os imóveis localizados no Bloco A, denominadas como Loja A1, A2 e A3 do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto respectivamente das Matrículas n.ºs 124.355, 124.356 e 124.357 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 4.1 e seguintes deste Regulamento;

“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, abaixo;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.1. deste Regulamento; e
“ <u>Top Center</u> ”:	Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo a Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte - Vila Nova Conceição - Cep.: 04543-904 -, proprietária do domínio útil do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, que integram o Ativo Alvo do Fundo.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da (i) aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, lotes em loteamentos, casas, apartamentos, imóveis residenciais ou não residenciais em geral, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, fazendas e imóveis rurais em geral, terrenos destinados e/ou a serem destinados a loteamentos ou incorporações imobiliárias, ou qualquer outro tipo de imóvel, tanto em fase de construção quanto prontos, que possam ser explorados em conformidade com a Política de Investimentos; (ii) na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I a este Regulamento.

3.2. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

3.3 Público Alvo. O Fundo é destinado a Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

3.4 Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, ou pelo Gestor diretamente, conforme o caso, em Ativos Alvo que atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao Regulamento e em Ativos de Investimento selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos e especialmente por meio da locação dos Ativos à terceiros e a consequente obtenção de renda dos Ativos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos.

4.1.1. Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM 472, bem como estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas.

4.1.2. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Administradora, após recomendação do Gestor, mediante a formalização dos respectivos Instrumentos de Aquisição, quando for o caso, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

4.1.2.1. Novos Ativos Alvo poderão ser adquiridos, desde que aprovado em Assembleia Geral, mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

4.1.3. A aquisição dos Ativos de Investimento pelo Fundo será realizada diretamente pelo Gestor, em nome do Fundo, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, as disposições contidas no presente Regulamento e ainda, os seguintes critérios:

- (i) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com a instituição de regime fiduciário;
- (iii) em debêntures, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM; e
- (iv) em certificados de potencial adicional de construção, desde que emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

4.1.4. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, de livre escolha do Gestor, observado o limite fixado na Instrução CVM 472. Excepcionalmente, por ocasião da 1ª Emissão, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá ser depositada, em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, até que seja encerrado o período de captação.

4.1.4.1. Nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, a aquisição de Ativos de Investimento de emissão da Administradora ou do Gestor, ou de empresas a eles ligadas, dependerá de aprovação prévia e específica da Assembleia Geral e só será admitida se respeitar os limites previstos na legislação aplicável e desde que tais títulos de renda fixa privados, ou quotas de fundos de investimento tenham administrador considerado instituição de primeira linha que possua classificação de risco superior a “AA” pela Standard & Poor’s, pela Fitch e/ou pela Moody’s, em escala local.

4.1.4.2. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

4.1.4.3. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de taxa de administração do Fundo; b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio; c) investimentos em novos Ativos Alvo e, d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

4.2. Os recursos que serão captados na 1ª Emissão serão destinados à aquisição do domínio útil dos imóveis pertencentes à Top Center, quais sejam, aqueles integrantes do Edifício Patauiri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas. Os demais Ativos Alvo que poderão vir a ser objeto de investimento pelo Fundo serão adquiridos com os recursos captados nas eventuais futuras emissões de Cotas do Fundo, sendo certo que a aquisição de tais Ativos Alvo será aprovada pelos Cotistas reunidos na Assembleia Geral que vier a deliberar sobre a nova emissão.

4.3. O Fundo poderá manter as locações existentes nos Ativos Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo

mercado à época e observadas as características mínimas previstas no Anexo II do Regulamento.

4.3.1. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação, caso não ocorra a renovação das locações, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação, caberá à Administradora, ou empresa especializada por ela contratada, prospectar e contratar nova locação, observadas as características mínimas previstas no Anexo II do Regulamento.

4.3.2. Caso a Administradora, após recomendação do Gestor, avalie ser conveniente a alienação de Ativos Alvo, deverá solicitar a elaboração de Laudo Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, e convocar Assembleia Geral, que deliberará por maioria simples sobre o assunto.

4.3.2.1. A Assembleia Geral que deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo deverá deliberar, ainda, se for o caso, sobre a utilização dos recursos adquiridos com a alienação dos Ativos Alvo na aquisição de novos Ativos ou sua distribuição aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

4.3.2.2. O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

4.4. Da aquisição do domínio útil do Edifício Patauiri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas. O Fundo celebrará o Compromisso de Venda e Compra para aquisição do domínio útil dos imóveis situados no Edifício Patauiri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, sendo certo que o pagamento do preço de aquisição de tais Ativos será feito à vista, em uma única parcela, pelo Fundo à Top Center, nos termos e condições estabelecidos no respectivo Compromisso de Venda e Compra.

4.5. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

4.6. Alteração da Política. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4.7. Limites de Concentração. A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo, sendo que o Regulamento não estabelece nenhum critério de concentração específico. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e à Administradora e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS

5.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora.

5.1.1. As atividades de escrituração, controladoria, custódia e registro de Cotas do Fundo poderão ser contratadas pela Administradora na forma da regulamentação aplicável.

5.1.2. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.1.3. A Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui (i) a seleção e análise dos Ativos Alvo e posterior recomendação para aquisição pela Administradora e (ii) a seleção, análise, aquisição e alienação dos Ativos de Investimento.

5.1.4. A administração dos Ativos Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, selecionadas pelo Gestor, a serem contratadas para o exercício das seguintes atividades: (i) administração predial: abrangendo as atividades de recepção, manutenção, limpeza, vigilância, manobrista, cobrança de condomínio e demais atividades afins; (ii) prospecção de locatários: englobando a atividade de

corretagem, intermediação de negócios, elaboração de materiais de publicidade, verificação e organização de documentos, entre outras;(iii) administração de contratos de locação: elaboração, análise e acompanhamento dos Contratos de Locação, relacionamento com locatários, com respectivo controle sobre pagamentos de impostos, taxas e despesas de condomínio, garantias e seguros relacionados aos Ativos Alvo.

5.1.5. A gestão dos Ativos de Investimento será realizada pelo Gestor nos termos do presente Regulamento.

5.2. Poderes da Administradora. A Administradora do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor, tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo, convocar e presidir a Assembléia Geral do Fundo, contratar auditor independente do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

5.3. Obrigações da Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor e com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da

Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; b) o livro de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações 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 e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

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

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

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

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

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

XIII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.3.1. A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio.

5.3.2. A Administradora outorgará poderes para que o Gestor represente o Fundo em Assembleias. O Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website do Gestor, no seguinte endereço: http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf

5.3.3. A Administradora outorga ao Gestor amplos e gerais poderes para gerir os Ativos de Investimento, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos Ativos de Investimento, adquirir e alienar livremente Ativos de Investimento, transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à gestão dos Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

5.4. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Administradora. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

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

5.4.2. Na hipótese de renúncia da Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. 5.4.3. Após a averbação referida no Item 5.4.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.4.4. Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 5.4.1 não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo e após realização de AGE específica para esta finalidade, ainda não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da eleição, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral, observado o item (ii) do item 5.4.1.

5.4.5. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração. 5.4.6. A destituição da Administradora pela

Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.5.4.7. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.5. Obrigações do Gestor. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor está obrigado a:

- I. Adquirir e alienar os Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis;
- II. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação a serem conduzidas entre a Administradora e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação devidas pelos locatários; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos aluguéis previsto nos Contratos de Locação;
- III. Deliberar sobre a locação dos Ativos Alvo a terceiros, nas hipóteses de (i) término das locações vigentes; ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação;
- IV. Analise sobre eventual alienação dos Ativos Alvo ou eventual aquisição de novos Ativos Alvo;
- V. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo;
- VI. Autorizar a implementação de benfeitorias, mediante análise de recomendação realizada por empresa especializada, visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

5.6. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Gestor. O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral, de acordo com os quoruns previstos no item 9.7.1. deste Regulamento.

5.6.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Administradora convocará Assembleia Geral, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

5.6.2. O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo.

CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.1.1. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas. As Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado em que estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP.

6.1.2. Risco de o Fundo não Captar o Valor Mínimo da Oferta e não ser Constituído. De acordo com o Regulamento do Fundo, existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas (“Volume Mínimo da Oferta”), prevista no prospecto da respectiva Emissão, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pela Administradora, quando da e para a constituição e liquidação do Fundo, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio Fundo.

A aquisição do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas está sujeita ao não exercício do direito de preferência dos seus atuais locatários, na forma do artigo 27 e seguintes da Lei do Inquilinato. Desse modo, existe a possibilidade de que os recursos captados com a 1ª Emissão não sejam destinados à aquisição, pelo Fundo, dos imóveis pretendidos. Nessa

hipótese, o Fundo utilizará os recursos captados para o investimento em imóveis e ativos nos termos de sua política de investimento, conforme o Regulamento.

6.1.3. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo IX deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

6.1.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação,

variação nas taxas de juros e índices de inflação.

6.1.5. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.1.6. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

6.1.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Para a 1ª Emissão foi firmado um Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre o Fundo e a Top Center (“Contrato de Garantia de Renda”), o qual integra o respectivo Prospecto como Anexo VI, pelo qual a Top Center obrigou-se a depositar em uma conta vinculada uma quantia, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo (“Período de Renda Mínima”), para que a renda mensal a ser distribuída aos cotistas pelo Fundo, decorrente da exploração dos Ativos Alvo, seja de no mínimo o valor definido no Prospecto (“Renda Mínima”). Contudo, a responsabilidade da Top Center fica limitada à quantia depositada na conta vinculada, e os rendimentos dela auferidos, de modo que existe o risco de que referida quantia não seja suficiente para garantir a Renda Mínima durante todo o Período de Renda Mínima.

6.1.8. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

6.1.9. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições

gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.1.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

6.1.11. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

6.1.12. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

6.1.13. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

6.1.14. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo,

acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.1.15. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

6.1.16. Riscos de alteração nos mercados de outros países. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

6.1.17. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

6.1.18. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos

Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.1.19. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação, sem que a renovação seja feita imediatamente junto à terceiros, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação a serem firmados.

6.1.20. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvos. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, por ocasião da alienação de Ativos Alvo e/ou por ocasião de amortizações dos Títulos e Valores Mobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

6.1.21. Risco Imobiliário. É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.1.22. Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes. Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas

de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

6.1.23. Risco de demora da averbação da transferência do domínio útil dos imóveis perante a Secretaria de Patrimônio da União - SPU. O Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, Ativos Alvo da 1ª Emissão são de domínio direto da União Federal. O Fundo irá adquirir o domínio útil dos imóveis, sendo certo que a transferência de titularidade de domínio útil (imóveis sob regime de aforamento) depende da prévia autorização da SPU, expressa por meio da Certidão de Autorização para Transferência (CAT). A averbação da transferência do domínio útil deve ser requerida no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do título para ocupações ou de 60 (sessenta) dias a contar da data do registro do título para aforamentos e é o momento em que a SPU faz constar de seu cadastro os dados de identificação do novo responsável e atualiza os dados técnicos do imóvel e, devido ao excesso de trabalho, a SPU vem demorando para efetivar a averbação das transferências. Assim sendo, tal demora poderá gerar dificuldades para o Fundo em caso de necessidade de alienação do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, podendo afetar a liquidez ao Fundo.

6.1.24. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros. Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e locação de empreendimentos

imobiliários e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, o **FUNDO** poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora e pelo Gestor, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

6.1.25. Risco de Conflito de Interesses. O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

6.1.26. O Gestor é pessoa jurídica ligada ao Coordenador Líder. O Gestor e o Coordenador Líder da Oferta são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Gestor (ou seja, selecionar, analisar e recomendar os ativos a serem adquiridos pelo FUNDO) e pelo Coordenador Líder (por exemplo, na quantidade de Cotas a serem distribuídas), uma vez que estas atividades são desenvolvidas por pessoas ligadas.

6.1.27. O Administrador é pessoa jurídica ligada ao Coordenador Contratado. O Administrador e o Coordenador Contratado da Oferta são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Administrador (visando, por exemplo, a maximização do valor das Cotas) e pelo Coordenador Contratado (por exemplo, na quantidade de Cotas a serem distribuídas), uma vez que estas atividades são desenvolvidas por pessoas ligadas.

6.1.28. Beneficiário da Apólice de Seguros. A apólice de seguro patrimonial vigente do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, no qual inserem-se o Edifício Padauri, o Edifício Demini, o Deck Park, os Depósitos e as Lojas, tem como beneficiário o Banco ABN Amro Real S/A, o qual receberá toda e qualquer indenização em caso de sinistro, de modo que tais valores não serão destinados ao **FUNDO**. Referido seguro será substituído por outro em que o **FUNDO** conste como beneficiário em até 60 (sessenta) dias contados da data da aquisição dos Ativos Alvo pelo **FUNDO**, conforme disposto na página 13 do Prospecto.

6.1.29. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas pela Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

7.2.1. Sem prejuízo dos eventos previstos no item 7.2., acima, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

7.3. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

7.3.1. Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

7.3.2. Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido

condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das Cotas subscritas; e

(iii) a Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

7.3.3. 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. 7.3.4. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações e resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. 7.3.5. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer

responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.7.3.6. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.7.3.7. 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 Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.7.3.8. A Administradora, 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.7.3.9. Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; eIII. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

7.3.10. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que (i) o Fundo poderá emitir, na 1ª Emissão, o montante máximo de 2.676.000 (dois milhões e seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, e (ii) as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no item 9.1., inciso V, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.4. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar (i) da publicação do anúncio de início de distribuição ou, em caso de oferta realizada com esforços restritos, (ii) da primeira integralização de Cotas da respectiva emissão.

8.1.5. As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

8.1.6. Não haverá resgate de Cotas, conforme art. 2º da Lei 8.668/93.

8.1.7. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.8. Exceto pelo previsto no item 8.2.5., não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.1.9. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição, ou, no caso de integralização das Cotas em bens e direitos, no prazo de 60 (sessenta) dias, salvo se outro prazo for definido no Boletim de Subscrição.

8.2. Novas Emissões de Cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, os termos e condições de tais emissões, bem como os Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo.

8.2.1. A Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

8.2.2. Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.2.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral. As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes. 8.2.4. O preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado na Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

8.2.5. Na 1ª Emissão não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e

definida na Assembleia Geral que deliberar sobre as novas emissões.8.2.6. A integralização das Cotas do Fundo será realizada em moeda nacional ou através da integralização de imóveis ou direitos relacionados a imóveis. A integralização em bens ou direitos deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM 472 e aprovado pela Assembleia de Cotistas. A integralização das cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias se outro não for definido no Boletim de Subscrição, aplicando-se no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. O avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções. A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

8.2.7. Nas Novas Emissões de Cotas, poderá ser aprovado pela Assembleia Geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos Cotistas ocorra na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos investidores do Fundo, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo (“Chamadas de Capital”).

8.3. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 2.676.000 (dois milhões e seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e seiscentos mil reais). (“Volume Total da Oferta”). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de Cotas (“Volume Mínimo da Oferta”) definida no respectivo prospecto, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.1. A Top Center, na qualidade de proprietária do domínio útil dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, poderá utilizá-los na integralização de Cotas, tornando-se

proprietária de Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472.

8.3.2. A 1ª Emissão será realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.3. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura do distribuidor das Cotas, bem como aderirá aos termos deste Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora. Deverá ser observado que a aplicação inicial mínima, em distribuição primária, deverá ser de pelo menos R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, cada uma com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Aplicação Inicial Mínima"), salvo hipóteses previstas no item 4.4 do Prospecto, em sua página 54 e seguintes.

8.3.4. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta da 1ª Emissão, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Os Cotistas que tiverem subscrito suas Cotas para integralização com imóveis, se já os houverem transferido para o Fundo, receberão em pagamento seus respectivos imóveis, sendo certo, contudo, que deverão arcar com os recursos despendidos com o pagamento dos respectivos tributos e encargos incidentes para devolução.

8.3.5. Caso seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta, mas não tenha sido subscrito o Valor Total da Oferta, a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas irá ratear, entre os

subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros entre o Volume Mínimo da Oferta e o volume efetivamente captado no âmbito da Oferta, e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa, proporcionais, obtidas no período.

8.4. Limitação à subscrição. Exceto na hipótese prevista no item 8.4.1, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

8.4.1. Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.5. Representante de Cotistas. O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

I - ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;

II - não exercer cargo ou função na Administradora ou no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por eles 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 dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

8.5.1. A Assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

8.5.2. Compete ao representante dos cotistas:

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

8.5.2.1. Poderá a Administradora solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do Fundo que venha a realizar relativa a imóveis ou a Direitos Reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral. Compete privativamente à Assembleia Geral:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Administradora e/ou do Gestor;
- IV. Eleição de substitutos da Administradora e/ou do Gestor;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;

- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e
- XIV. Deliberação quanto à alienação de Ativos Alvo; e
- XV. Deliberação quanto à aquisição de novos Ativos Alvo.

9.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, devendo ser observado o disposto no item 16.1 deste Regulamento.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 8 (oito) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência com aviso de recebimento encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, na ordem do dia, todas as matérias a serem

deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrónico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta, correio eletrónico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista no Item 8.1.7, acima.

9.5. Voto. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral.

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

9.5.2. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrónica, observado o disposto no item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.3. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:
I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5.4. Não podem votar nas Assembleias Gerais: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas a

Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

9.5.5. Não se aplica o disposto no Item 9.5.4, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

9.6. Instalação. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. Quoruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VI, IX, XI do Item 9.1, acima e do item 13.1., abaixo.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

9.8.1. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode: I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Administradora.

9.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Taxa de Administração. A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo, ou um mínimo de R\$ 25.000,00 mensais (vinte e cinco mil reais) corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa de Administração”), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Parcelas do Patrimônio Líquido (BRL MM)	Taxa de Administração
$0 \leq PL \leq 100$	0,24%
$101 \leq PL \leq 200$	0,22%
$201 \leq PL \leq 300$	0,20%
$PL > 300$	0,18%

10.1.1. Na Taxa de Administração já está contemplada a “Taxa de Gestão” devida ao Gestor, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor.

10.1.2. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, em consenso com o Gestor, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e

expressamente previstas no item 11.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

10.2. Remuneração do Escriturador. O Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração remuneração a ser deduzida da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- 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 e publicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- 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 previstas nos incisos II e III do art. 31 da Instrução CVM 472;
- 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 do Fundo;
- XI. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do item 15.2. deste Regulamento;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora, assim como correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e/ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso ela venha a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Administradora 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 Líquido, o valor patrimonial da Cota 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 eventualmente existentes 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 Cotistas

ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório elaborado pelo Gestor de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual 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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- 7) a 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 elaborado pelo Gestor de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

VIII. Enviar a cada Cotista, 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 Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 (trinta) de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas 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 Cotistas e demais

investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

12.1.1. A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. Tais informações, exceto aquelas descritas nos incisos VII, VIII e IX, deverão, ainda, ser enviadas ao mercado organizado em que as Cotas Fundo sejam admitidas à negociação, e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

12.1.3. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.4. A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser realizada na página mantida pela Administradora na rede mundial de computadores, qual seja, www.riobravo.com.br e mantida disponível aos Cotistas na sede da Administradora informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

12.1.5. A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

- IV. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- V. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora.

14.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

14.1.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

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

CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da sua aquisição, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- II. Os Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado do Custodiante; e
- III. Os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

15.3. Provisionamento. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

15.4. Reserva de Contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora poderá formar uma Reserva de Contingência, segundo orientação do Gestor, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

15.4.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes

ativos, a critério do Gestor, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora. A Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, podendo a observância de tal prazo ser dispensada por unanimidade, desde que todos os Cotistas compareçam à Assembleia.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos Direitos Reais dos imóveis, ações ou quotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados, bem como a Reserva de Contingência, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

16.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral,

podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas no fechamento do último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição dos rendimentos e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data.

CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações à Administradora. É vedado à Administradora e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; XIII. Realizar operações com derivativos, exceto

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

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. A vedação prevista no inciso X do item 17.1 não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

17.1.2. É vedado, ainda, à Administradora e ao Gestor: I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e II. valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. 18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição. 18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos: I. O Cotista pessoa

física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte. Tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. O Imposto de Renda pago será considerado (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, entretanto, isentos do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005.

18.2. Tributação do IOF. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas,

atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF - Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF - Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

18.2.1. O IOF - Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e 0% na remessa.

18.2.2. Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

18.3. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. 13.3.1. No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada. 13.3.2. Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010. 13.3.3. Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos

termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

18.4. Tributação de Aplicações Financeiras de Renda Fixa. Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliárias e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16 - A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009.18.5. O presente Capítulo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese a obrigação da Administradora de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Capítulo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

São Paulo, 21 de dezembro de 2015.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. <i>Administradora</i>	
Nome:	Nome:

Cargo:	Cargo:
--------	--------

ANEXO I - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII.

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ter a aquisição aprovada em Assembleia Geral para que a Administradora realize a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de Direitos Reais a eles relacionados:

- (i) os imóveis deverão estar localizados nas regiões metropolitanas de qualquer uma das capitais brasileiras ou em grande centro urbano que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte da atividade prevista para o empreendimento imobiliário;
- (ii) os imóveis deverão ter potencial de geração de renda que, em conjunto ou individualmente, tenham no mínimo 100m² (cem metros quadrados) de área locável, representando, de forma genérica, por imóveis de médio a alto padrão;
- (iii) os imóveis deverão estar em ótimo estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizações; e
- (iv) deverá ser realizada auditoria sobre os imóveis, seus proprietários e antecessores, de modo que a aquisição seja realizada com segurança jurídica, não devendo ser adquiridos imóveis com ônus reais.

ANEXO II- CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Este anexo é parte integrante do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de Constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- (i) ao menos uma das garantias locatícias previstas no art. 37 e seguintes da Lei 8.245/91;
- (ii) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva a Administradora do Fundo, na qualidade de proprietária fiduciária dos imóveis;
- (iii) análise do locatária para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica;
- (iv) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no art. 23 da Lei 8.245/91;
- (v) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário.