

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII
CNPJ/MF N.º 14.879.856/0001-93

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2012

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 30 de agosto de 2012, às 14h30m, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 16º andar.

2. CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do Art. 36 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e dos Arts. 19 e 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no *website* da Administradora do Fundo (www.brazilianmortgages.com.br).

3. PRESENCAS: Presentes os cotistas que representam 0,7602% do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“Administradora”) e da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

4. MESA: Presidente: Toshibumi Fukumitsu; Secretário: Sergio Ribeiro Bandeira Villela.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Nova Administradora”) para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409 de 18 de agosto de 2004 (“Instrução CVM 409”), e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472; caso aprovada a eleição da Nova Administradora: (ii) alteração da denominação do Fundo para “Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul”; (iii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora; (iv) demais alterações no Regulamento que se façam necessárias em virtude da substituição da Administradora; (v) consolidação do Regulamento; e (vi) a definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo.

6. ESCLARECIMENTOS E DELIBERAÇÕES: Inicialmente a Administradora e Nova Administradora esclareceram que, conforme noticiado nos Fatos Relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 19/07/2012 por elas divulgados, o Banco BTG Pactual S.A. (“Banco BTG”), indiretamente, e o Banco Panamericano S.A. (“PAN”) adquiriram todo o grupo econômico ao qual pertence à Administradora (“Operação Societária”).

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o grupo econômico do PAN, porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários (“FII”) deverá ser transferida à Nova Administradora, instituição que pertence ao grupo econômico do Banco BTG e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, com grande destaque no mercado financeiro, conforme apresentação disponibilizada em conjunto com a convocação.

Ressaltou-se, também, que referida transferência não resultará em qualquer despesa adicional ao Fundo, ou qualquer outro impacto negativo, uma vez que todos os profissionais da Administradora que conduziam a atividade de administração dos FII passaram a integrar o corpo de profissionais da Nova Administradora e continuarão dedicados à administração do Fundo, mantendo-se, portanto, a mesma seriedade e qualidade na forma como o Fundo é atualmente administrado.

Após os esclarecimentos, foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade dos Cotistas do Fundo presentes:

(i) aprovar a renúncia da Administradora e a eleição da Nova Administradora para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409, e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472;

(ii) aprovar a alteração da denominação do Fundo para “**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul**”;

(iii) aprovar a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte;

(iv) aprovar a alteração do Art. 1º do Regulamento do Fundo, a fim de qualificar a Nova Administradora do Fundo;

(v) aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, constante do **ANEXO I** da presente ata, de forma a refletir as deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas. O Regulamento anexo entrará em vigor após o registro da ata desta Assembleia Geral de Cotistas em Cartório de Títulos e envio da ata à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos (CVMWeb); e

(vi) aprovar que a Nova Administradora assumirá efetivamente as atividades de administração do Fundo, sem ocasionar para o Fundo qualquer custo ou aumento de custo em decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a partir da data do protocolo de correspondência endereçada à CVM informando sobre a aprovação da transferência da administração do Fundo, acompanhada do regulamento do Fundo e da Ata desta Assembleia, ambos devidamente registrados em Cartório de Títulos e Documentos (“Protocolo de Correspondência CVM”) e disponibilizados no site da CVM via sistema CVMWeb, para fins de cumprimento da previsão contida no Art. 37, II, e §§ 7º e 8º, da Instrução CVM 472, e do Art. 11, da Lei 8.668/93, sendo certo que a responsabilidade da Administradora pela propriedade fiduciária dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo permanecerá até a averbação da ata desta Assembleia Geral de Cotistas na matrícula dos imóveis de propriedade do Fundo.

7. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA NOVA ADMINISTRADORA.

(i) A Administradora e a Nova Administradora comprometem-se a informar mediante divulgação em suas respectivas páginas na rede mundial de computadores (www.brazilianmortgages.com.br e www.btgpactual.com) os cotistas do Fundo sobre a data do Protocolo da Correspondência CVM;

(ii) A Nova Administradora assumirá efetivamente as atividades de administração do Fundo, na data do Protocolo da Correspondência CVM, sem ocasionar para o Fundo qualquer custo ou aumento de custo em decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que a responsabilidade da Administradora pela propriedade fiduciária dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo permanecerá até a averbação da ata desta Assembleia Geral de Cotistas nas matrículas dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(iii) A Administradora declara que todas as demonstrações financeiras e demais demonstrações contábeis realizadas até esta data foram devidamente concluídas com parecer favorável da auditoria, bem como todos os relatórios auditados foram disponibilizados no site da CVM (www.cvm.org.br) e no site da Administradora (www.brazilianmortgages.com.br); e

(iv) Não obstante tenha sido alterado o endereço do Fundo, a Nova Administradora continuará a realizar todas as próximas assembleias do Fundo na Capital do Estado de São Paulo.

8. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumario, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas. São Paulo, 30 de agosto de 2012.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:

Toshibumi Fukumitsu
Presidente

Sergio Ribeiro Bandeira Villela
Secretário

Administradora Renunciante

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Administradora Eleita

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Documento registrado em 05/09/12 no 7º Oficial de Registro e Títulos e Documentos de São Paulo sob o número de microfilmagem 1.827.873 e em 13/09/12 no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o número 873946.

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.btgpactual.com.

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de (i) até 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro e constituído por 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, Lojas estas que são objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o nº 170.201.0154-1 (“Shopping Jardim Sul”); e (ii) até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo (“Vagas”). O Shopping

Jardim Sul e as Vagas são doravante denominados (“Imóveis-Alvo”). O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e as Vagas de, eventual, exploração de estacionamento e (iii) outros Ativos-Alvo elencados no artigo 4º do presente Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos;
- (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários dar-se-á por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I - Por ocasião da 1ª (primeira) emissão de Cotas os recursos serão destinados a aquisição dos Imóveis-Alvo;

II - Nas futuras emissões, por indicação da **ADMINISTRADORA**, poderão ser adquiridos pelo **FUNDO** outros empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center (“Alvo”); e

III - Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (“Ativos”) (Alvo e Ativos são doravante denominados “Ativos-Alvo”); e

IV - Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo ou nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

§ 1º - As aquisições dos empreendimentos imobiliários pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

II. Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;

III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em centros comerciais do tipo *shopping centers* em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

IV. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela **ADMINISTRADORA**;

V. Os imóveis poderão ser adquiridos 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.

§ 2º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

I. Em relação às LHs e LCIs, 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 CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário;

III. As cotas de Fundo de Investimento Imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, (doravante simplesmente denominada CVM).

§ 3º - Na emissão de cotas do **FUNDO** referida no inciso I deste artigo 4, será admitida a subscrição parcial das cotas da emissão representativa do patrimônio do **FUNDO** desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as cotas da 1ª série.

§ 4º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§5º - É vedado a **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO**, 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**.

Art. 5º - Ao término da subscrição e integralização de cada emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

Art. 7º - Por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição dos Imóveis-Alvo, 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.

Art. 8º - 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 compõem seu patrimônio;
- c) investimentos em Ativos-Alvo e,
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

Art. 9º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 10 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Imóveis-Alvo e Ativos-Alvo são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da

emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

- a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;
- b) Risco relacionado à liquidez dos Imóveis-Alvo e dos Ativos-Alvo;
- c) Riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Imóveis-Alvo e dos Ativos-Alvo a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**;
- d) Risco relativo à desvalorização dos imóveis;
- e) Risco quanto ao objeto do **FUNDO**;
- f) Riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelos Imóveis-Alvo e pelos Ativos-Alvo;
- g) Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo e dos Ativos-Alvo decorrentes do processo de transferência da propriedade.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 11 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- 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 de cotas;
- IV – custódia de ativos financeiros;
- V – auditoria independente; e
- VI – gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 13 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III – abrir e movimentar contas bancárias;
- IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V – transigir;
- VI – representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art.14 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Imóveis-Alvo e dos Ativos-alvos para integrarem a carteira do **FUNDO**; e

III. empresa especializada para administração predial, do condomínio e do fundo de promoção do empreendimento do tipo shopping center, bem como para a comercialização dos Imóveis-Alvo e de outros empreendimentos imobiliários. A empresa especializada contratada para os fins retro mencionados, coordenará os serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como gerenciará as locações ou o arrendamento dos Imóveis e a exploração do direito de superfície.

Art. 15 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição.

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

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** de acordo com as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

II. Adquirir Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 16 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração

de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas em até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na mesma. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

§ 3º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, a **ADMINISTRADORA** manterá as Cotas registradas para a negociação, em mercado secundário, a seu exclusivo critério, em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e/ou em mercado de balcão organizado administrado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados.

Art. 17 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II – Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, para oferta pública, o total de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“Cotas”), em 04 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) cada série, no montante de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).

§ 1º - Todas as Cotas são nominativas, escriturais, não resgatáveis e possuem direito a voto.

§ 2º - As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de vencimento de cada série.

§ 3º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª série, o **FUNDO** será liquidado e a 1ª emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores 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.

§4º - Uma vez subscritas todas as Cotas da 1ª Série, não obstante a constituição do **FUNDO**, as demais Séries poderão ser canceladas, individualmente, caso não haja a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas de cada uma das Séries. Desta forma, caso a 2ª, 3ª ou 4ª Séries sejam canceladas em razão da não colocação da totalidade das cotas, existindo, assim, saldo não colocado, a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas da respectiva Série ficará 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.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 19 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da primeira emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 6º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*” somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subseqüentes.

Art. 20 – Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por um único cotista.

§ 1º - Não obstante ao disposto no *caput* deste artigo, fica ressalvado que:

I – A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam a tal cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinados cotistas resultará em impactos tributários para os mesmos em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou resgate das cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor;

II – A propriedade de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele

ligada, resultará em impactos tributários para o **FUNDO** decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** não será responsável pelos impactos mencionados nos incisos I e II do parágrafo 1º deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 21 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de cotas, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo 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 já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos detentores de cotas do **FUNDO**, na data-base que for definida na assembleia que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas;

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

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. 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 nº 472/08, e aprovado pela assembleia de cotistas.

VII. 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, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, 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.

IX. É admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X. A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 22 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 23 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação e a escritura declaratória de normas gerais, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc, obrigando-se, ainda, os locatários, a

atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 24 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativos-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **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; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

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

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;

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

XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e

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

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

§ 1º- O **FUNDO**, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar a terceiros, tais como o consultor de investimentos do **FUNDO**, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

X. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;

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**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 49, §2º, deste Regulamento, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (b) do *caput* da presente, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre 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 comprovado o protocolo perante a Comissão de Valores Mobiliários, da ata de assembleia geral de cotistas que deliberar a substituição do administrador juntamente com o regulamento do **FUNDO**, devidamente registrado em Cartório de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II do

Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668/93.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 29. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
- b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, 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 de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, 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 de fluxo de caixa do período;
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º deste artigo; e

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º deste artigo; e
- c) o parecer do auditor independente.

VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

§ 2º - Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V deste artigo devem conter, no mínimo:

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

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

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

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII – 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.

§ 3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 31. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III – prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV – fatos relevantes.

§ 1º - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo vedado à **ADMINISTRADORA** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

§ 2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 32 - A ADMINISTRADORA deverá enviar a cada cotista:

I – No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

II – Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, 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; e

III – Anualmente, até 30 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.

Art. 33 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização em Assembleia de Cotistas do **FUNDO**.

§ 2º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Consultor de Investimentos para que este preste, entre outros, os seguintes serviços:

I. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos Ativos-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** a título de encargo.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 35 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I - Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II - Alteração do regulamento;

III - Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;

- IV - Destituição do Consultor de Investimentos, observado o disposto no respectivo contrato celebrado entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos;
- V - Emissão de novas cotas;
- V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI - Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII - A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - Avaliação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX- Avaliação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas;
- X - Eleição e destituição de representante dos cotistas;
- XI - Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento;
- XII - Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XIII- Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIV- Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XV - Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas;

Art. 36 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO** ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 3º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

II. A convocação da assembleia geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

V. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 37. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 38. A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A assembleia geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 39 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

§ 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos.

§ 2º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às seguintes matérias:

I – alteração deste Regulamento;

II – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;

III – apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento;

IV– deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

Art. 40 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo único – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 41 – É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços físicos e eletrônicos, se houver, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter o pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/2008, podendo a **ADMINISTRADORA**, a seu critério, entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante ou mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados por este, observado, ainda, que:

I. O pedido de procuração deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. O cotista que se utilizar desta faculdade deverá informar o administrador do teor de sua proposta;

III. Deverá ser garantido ao cotista que receber o pedido para outorga de procuração a possibilidade de exercer o voto contrário à proposta através da mesma procuração;

IV. O pedido de procuração deverá ser dirigido a todos os cotistas;

V. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante em até 2 (dois) dias úteis, contados da data da solicitação ou, quando for o caso, encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação;

VI. Os custos de emissão da lista de informações poderão ser cobrados do solicitante pela **ADMINISTRADORA**; e

VII. A **ADMINISTRADORA** arcará com os custos decorrentes do envio do pedido de procuração em nome do cotista solicitante.

Art. 42 - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

I – sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III– empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

I – os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Art. 43 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

§2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO

Art. 44 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - 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 auditada e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§ 3º - 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 do patrimônio do **FUNDO** a que se refere o parágrafo terceiro do presente artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e,

III – O comprovante de entrada do pedido de baixa no CNPJ/MF.

§ 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472 e, no que couber, Instrução CVM nº 409.

Art. 45 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo Único - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 46 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A assembleia que deliberar sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 47 - 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-se;
- 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**, emitindo o competente parecer de aprovação sobre os negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 49 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - 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**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 51 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. Remuneração da **ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos, se for o caso;
- II. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;
- III. Despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

- IV. Despesas com a distribuição primária de cotas;
- V. Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- IX. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;
- XI. As despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XII. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV. Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DO FORO

Art. 52 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 30 de agosto de 2012.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING
JARDIM SUL**

Regulamento alterado e consolidado em 30 de agosto de 2012

Documento registrado em 05/09/12 no 7º Oficial de Registro e Títulos e Documentos de São Paulo sob o número de microfilmagem 1.827.873 e em 13/09/12 no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o número 873946.

ANEXO

Atividade	Valores em Reais (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.200,00
Mensal por cotista	1,0575
Eventos e Movimentações	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / Implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim ofetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa dos Correios
Solicitações Extras	
Geração de Arquivos Eletrônicos (valor por cotista), mínimo R\$ 100,00	0,1278
Relatórios ou fitas magnéticas que não constam do contrato	339,5041