BNY MELLON

REGULAMENTO DO

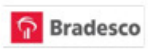
REIT RIVIERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 16.841.067/0001-99

GESTOR

CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR



CUSTODIANTE

ASSESSOR LEGAL

AUDITORES INDEPENDENTES

FUNDO LISTADO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - O FUNDO 3
CAPÍTULO II - OBJETO 9
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO 9
CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO 9
CAPÍTULO V - OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 11
CAPÍTULO VI – TAXAS 15
CAPÍTULO VII - SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR 17
CAPÍTULO VIII - TERCEIROS CONTRATADOS 19
CAPÍTULO IX - CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 20
CAPÍTULO X - GESTOR 22
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 23
CAPÍTULO XII - COMITÊ DE INVESTIMENTOS 31
CAPÍTULO XIII - FATORES DE RISCO 34
CAPÍTULO XIV - PATRIMÔNIO DO FUNDO 41
CAPÍTULO XV – COTAS 41
CAPÍTULO XVI - EMISSÃO DE COTAS 42
CAPÍTULO XVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 46
CAPÍTULO XVIII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 47
CAPÍTULO XIX - ASSEMBLEIA GERAL 50
CAPÍTULO XX - REPRESENTANTE DOS COTISTAS 55
CAPÍTULO XXI - DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 55
CAPÍTULO XXII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 57
CAPÍTULO XXIII - CONFLITOS DE INTERESSE 57
CAPÍTULO XXIV – CUSTÓDIA 58
CAPÍTULO XXV - AMORTIZAÇÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 59
CAPÍTULO XXVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 60
CAPÍTULO XXVII - DISPOSIÇÕES FINAIS 61

REGULAMENTO DO
REIT RIVIERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I - O FUNDO

Artigo 1º - O **REIT RIVIERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, doravante designado ("Fundo"), é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

Parágrafo 3º - Os termos iniciados com maiúscula, no singular ou no plural, no corpo deste Regulamento terão os significados que lhes são aqui atribuídos no quadro de definições abaixo:

"Administrador":	**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁIROS S.A.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 4º, 13º e 17º (parte) andares, inscrita CNPJ/MF sob nº 02.201.501/0001-61, devidamente autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório n.º 4620, de 19 de dezembro de 1997.
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XX deste Regulamento.
"Ativos Alvo":	Quando mencionados em conjunto, os CRI, LCI, LH, cotas de FII e demais valores mobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

"Ativos Financeiros":	Quando mencionados em conjunto: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa com classificação de baixo risco de crédito, em escala nacional, conforme o nível mínimo definido pelas principais agências de classificação de risco em operação no território nacional, inclusive administrados e/ou geridos pela Instituição Administradora ou pelo Gestor ou empresas a estes ligadas; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, 20% (vinte por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo.
"Ativos":	Ativos Alvo, Ativos Financeiros e demais modalidades de investimento em empreendimentos imobiliários conforme o definido no art. 45 da Instrução CVM nº 472/08 com as modificações introduzidas pela Instrução CVM nº 478/09, vedado o investimento em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, na forma do inciso I, do artigo 45, da ICVM 472..
"Auditor Independente":	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, auditor independente, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1.400, Água Branca, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 61.562.112/0001-20;
"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"CETIP"	CETIP S.A – Mercados Organizados
"Comitê de Investimentos":	Comitê de Investimentos a ser constituído nos termos deste Regulamento, responsável pela apreciação e aprovação de investimentos em empreendimentos imobiliários.
"Consultora de Investimentos	**REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**,

Imobiliários":	com sede na Avenida Condessa do Rio Novo, nº 1637, sala 504 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.329/0001-73, habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº. 9.888, para prestar os serviços de consultoria de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº. 43, de 05/03/1985.
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	Contrato firmado entre o Fundo e a Consultora de Investimentos Imobiliários de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo.
"Contrato de Distribuição":	Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de coordenação e colocação das Cotas do Fundo.
"Contrato de Escrituração":	**BANCO BRADESCO S.A.,** com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.
"Contrato de Gestão":	Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo.
"Coordenador Líder":	Instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de cotas do Fundo, que para tanto receberá a remuneração prevista em seu contrato de distribuição, sendo contratada pelo Fundo todas as vezes que forem aprovadas novas emissões. O Coordenador Líder da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será devidamente informado aos Cotistas, no instrumento de constituição do Fundo e no Boletim de Subscrição.
"Cotas":	Todas as cotas de emissão do Fundo.

"Cotistas":	Investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, titulares das Cotas.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão":	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas.
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado de âmbito nacional ou ainda dias em que, por qualquer motivo, nacionalmente não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.
"Disponibilidade de Caixa":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 30, Parágrafo 1º deste Regulamento.
"Emissões":	Eventuais emissões de Cotas do Fundo, a serem realizadas nos termos deste Regulamento.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no Artigo 44 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo.
"Fundo":	**REIT RIVIERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**.
"Gestor":	**RIVIERA GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.611.259/0001-18, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355/ 2º andar, habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº.

	8.547, para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº. 306, de 05/05/1999.
"Índice de Performance/Benchmark":	Significa o equivalente a 7,50% (sete e meio por cento) ao ano mais a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Instituição Custodiante":	**BANCO BRADESCO S.A.,** com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
"Instrução CVM 409":	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
"Instrução CVM 476":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
"Investidores":	Pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registrados na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN n.º 2.689 e da Instrução CVM n.º 325.
"Lei nº 8.245":	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
"Lei nº 8.668":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

"Lei nº 9.779":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Montante Mínimo de Constituição:"	Montante mínimo de Cotas subscritas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo necessário para a constituição e funcionamento do Fundo, equivalente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Artigo 45.
"Política de Investimentos":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos.
"Prospecto":	Prospecto de Distribuição Primária de Emissão de Cotas do Fundo.
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
"Representante dos Cotistas":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 42 deste Regulamento.
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 30, Parágrafo 3º deste Regulamento.
"SPE":	Sociedades de Propósito Específico, cujo propósito se enquadra dentre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, observados os demais requisitos previstos neste Regulamento, inclusive em relação ao objeto de realização de investimentos do Fundo.
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento.
"Taxa de Performance":	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 5º do Artigo 8º deste Regulamento.

CAPÍTULO II - OBJETO

Artigo 2º - O Fundo tem por objetivo obter retornos superiores ao Índice de Performance, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, por meio da destinação de parcela preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) CRIs, observando a Política de Investimento descrita neste Regulamento; (ii) participação direta em SPEs; e (iii) demais ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes ou relacionados e demais valores mobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, tudo conforme o Capítulo XI deste Regulamento. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo poderá, ainda, vir a ser investida em Ativos Financeiros, sempre visando proporcionar aos Cotistas do Fundo uma distribuição de resultados constante e o aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Parágrafo 1º - Os investimentos nos Ativos Alvo deverão observar a Política de Investimento do Fundo, conforme definido no Artigo 16 deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Respeitado o quanto previsto neste Regulamento, as aquisições de Ativos Alvo, ou de quaisquer direitos reais a eles relacionados, poderão ser realizadas com recursos já existentes no Fundo ou mediante a realização de novas Emissões de Cotas.

Artigo 3º - O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, nem contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

Artigo 4º - As Cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a Investidores, residentes no Brasil ou no exterior, considerados como Investidores Qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, desde que tais Investidores realizem um investimento mínimo individual de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em Cotas do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Artigo 5º - O Fundo é administrado pela **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 4º, 13º e 17º (parte) andares, inscrita CNPJ/MF sob nº 02.201.501/0001-61 ("Administrador").

Parágrafo 1º - Os serviços de administração, tesouraria e controladoria das cotas do Fundo serão realizados pelo Administrador e a gestão da carteira será realizada pelo Gestor, sendo que o Gestor e o Administrador serão auxiliados pela Consultora de Investimentos Imobiliários na função de identificar e recomendar os Ativos Alvo com potencial para serem objeto de investimento pelo Fundo.

Parágrafo 2° - Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar outros prestadores de serviço em nome do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargos do Fundo, será deduzida da Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - Observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis, o Administrador tem poderes para administrar o Fundo e gerir o seu patrimônio, devendo, em conjunto com o Gestor e com a Consultora de Investimentos Imobiliários, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e, conforme orientação do Gestor e das deliberações do Comitê de Investimentos, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos que integram, ou que venham a integrar o patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imobiliários pertencentes ao Fundo, solicitar a admissão das cotas do Fundo à negociação em mercado organizado, devendo ainda, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os demais atos necessários à administração do Fundo.

Parágrafo 4º - O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 5º - O Administrador transferirá ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º - O Administrador será o proprietário fiduciário dos imóveis ou direitos a eles relacionados que venham a integrar o patrimônio do Fundo, administrando e dispondo dos bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo Único - Diante do previsto neste Artigo, o Administrador deverá providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiver matriculado cada imóvel, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

i) Não integram o ativo do Administrador.

ii) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador.

iii) Não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial.

iv) Não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

v) Não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser.

vi) Não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

CAPÍTULO V - OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 7º - Constituem obrigações do Administrador do Fundo:

i) Exercer as atividades de tesouraria, administração e controladoria dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

ii) Conforme orientação do Gestor e a recomendação da Consultora de Investimentos Imobiliários, adquirir os ativos, bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo.

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 atas das Assembleias Gerais de Cotistas.

c) A documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo.

d) Os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo.

e) Os arquivos dos pareceres e relatórios de todos e quaisquer profissionais ou empresas contratadas, conforme previstos neste Regulamento, em especial, mas não se limitando, do Auditor Independente.

iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo do apoio que deverá ser dado pelo Gestor para o fiel cumprimento destas obrigações. Em decorrência desta previsão, o Administrador deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de Fundo de investimento. No exercício desta prerrogativa, o Administrador ou o Fundo poderão constituir a Consultora de Investimentos Imobiliários como sua procuradora, com poderes específicos.

v) Efetuar todos os pagamentos exigidos do Fundo, em razão dos contratos celebrados pelo Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

vii) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo.

viii) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda durante o período de distribuição de cotas do Fundo, que podem ser arcadas diretamente pelo Fundo.

ix) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente e observado o quanto previsto no Artigo 47 deste Regulamento.

x) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iv” acima até o término do procedimento.

xi) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento.

xii) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo.

xiii) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, se for o caso, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

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

xv) Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

a) Exemplar do Regulamento.

b) Caso haja Prospecto, o mesmo será disponibilizado no endereço físico e eletrônico do Administrador do Fundo, em sua sede e no Website: www.bnymellon.com.br/sf**.**

xvi) Prestar informações aos Cotistas, ao mercado, à BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BOVESPA") a CETIP e à CVM, conforme o caso e mediante solicitação dos mesmos, observado ainda o dever de sigilo do administrador quanto a determinadas informações do Fundo e dos cotistas.

xvii) 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 as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º - É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

i) Receber depósito em sua conta corrente.

ii) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade.

iii) Contrair ou efetuar empréstimo.

iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-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 rendimento predeterminado aos Cotistas.

ix) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ressalvado o disposto no Artigo 46 deste Regulamento.

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 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.

xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 2º - O Administrador e/ou Gestor serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má administração e/ou gestão ou administração e/ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento e de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - O Administrador não será responsabilizado nos casos de caso fortuito ou força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 4º - Salvo nas hipóteses previstas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, o Gestor, seus administradores, empregados e prepostos, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros,

decorrentes de atos relativos à administração e gestão do Fundo, devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador e pelo Gestor, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 5º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 4º acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo. O disposto neste Parágrafo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 6º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 4º acima está condicionada a que o Administrador, o Gestor, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, definido no Artigo 42 deste Regulamento, acerca de qualquer reclamação, e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas, ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador, desde logo, autorizado a constituir "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

Parágrafo 7º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 4º acima, no caso do Administrador, Gestor, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VI – TAXAS

Artigo 8º – Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, conforme previsto neste Regulamento, o Administrador, e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo, na proporção pactuada entre eles, farão jus a uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), equivalente a 1,36% (um inteiro e trinta e seis centésimos por cento) ao ano, provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, e paga de forma mensal até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao mês findo, obedecidos os seguintes critérios:

Parágrafo 1º - Independente do tamanho do Patrimônio do Fundo, o cálculo da Taxa de Administração deverá observar os seguintes valores mensais mínimos:

a) até o sexto mês: R$ 12.000,00 (doze mil reais);

b) do sétimo mês até o décimo segundo mês: R$ 18.000,00 (dezoito mil reais);

c) a partir do décimo segundo mês: R$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais), corrigidos anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado

e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), e com base nos dias úteis do mês corrente (mínimo mensal/dias úteis do mês).

~~**Parágrafo 2º** - Adicionalmente, sempre que a emissão vier a ser distribuída através de uma oferta de esforços restritos no âmbito da Instrução CVM 476, e exclusivamente neste tipo de emissão, será devido pelo Fundo ao Gestor e à Consultora de Investimentos Imobiliários, em partes iguais, um valor correspondente a 3,00% (três por cento) do valor das emissões de cotas do Fundo que vierem a ser subscritas e integralizadas, a título de remuneração pela estruturação, sendo certo que o pagamento deste valor ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil após a respectiva integralização do capital subscrito.~~

~~**Parágrafo 3º**~~**Parágrafo 2º** – A remuneração prevista neste Artigo não inclui os custos de responsabilidade direta do Fundo, conforme descritos no artigo 44 deste regulamento.

Parágrafo ~~4º~~**3º** - À Taxa de Administração serão acrescidos todos os impostos sobre ela incidentes, à época de seu efetivo pagamento, de acordo com o previsto nos normativos pertinentes.

Parágrafo ~~5º~~**4º** - Adicionalmente à remuneração da Taxa de Administração, o Fundo, com base em seu resultado, remunera o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários mediante o pagamento de Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização da cota do Fundo que exceder a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA - IBGE mais 7,5% (sete e meio por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração prevista neste Regulamento. Não será devida Taxa de Performance, com relação à determinada aquisição de Cotas, quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião de sua última cobrança efetuada ou, se esta não tiver ocorrido, da data de aquisição de tais Cotas.

Parágrafo ~~6º~~**5º** - A Taxa de Performance será provisionada diariamente e calculada individualmente em relação a cada aquisição de Cotas por cada Cotista.

Parágrafo ~~7º~~**6º** - A Taxa de Performance será aferida com base no valor da Cota do último dia útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano, sendo considerada cada uma destas, a "Data-Base".

Parágrafo ~~8º~~**7º** - Para efeito de cálculo da Taxa de Performance será considerado como início do período o primeiro dia útil posterior à última Data-Base utilizada para aferição da Taxa de Performance. Caso esta Data-Base ainda não tenha ocorrido, será utilizada a data de aquisição das Cotas. Como término do período será utilizada a respectiva Data-Base ou a data do resgate de Cotas, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo ~~9º~~8º - O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro e até o 10º (décimo) dia útil do mês de julho de cada ano, ou no resgate de Cotas, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo ~~10º~~9º - O valor da Cota para fins de determinação da Taxa de Performance será calculado pela divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas do Fundo em circulação.

Parágrafo ~~11º~~10º - A Taxa de Performance será distribuída exclusivamente para o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários, conforme a seguinte fórmula:

$TP_{total} = TP_{i} + TP_{ii}$

Onde:

TP_{i} = Parcela da Taxa de Performance, devida à Consultora de Investimentos Imobiliários e cobrada do Fundo, a partir do segundo Dia Útil do mês subsequente à primeira integralização, equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor arrecadado referente à Taxa de Performance, devendo ser paga diretamente pelo Fundo, na forma prevista no parágrafo 9º acima.

TP_{ii} = Parcela da Taxa de Performance, devida ao Gestor e cobrada do Fundo, a partir do segundo Dia Útil do mês subsequente à primeira integralização, equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor arrecadado referente à Taxa de Performance, devendo ser paga diretamente pelo Fundo, na forma prevista no parágrafo ~~9º~~8º acima.

CAPÍTULO VII - SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR

Artigo 9º - O Administrador e/ou Gestor serão substituídos nos casos: (i) de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto neste Regulamento; ou (ii) de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia mencionadas acima, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia. O Administrador na hipótese de renúncia ficará obrigado a permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração e/ou gestão de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear Administrador e/ou Gestor temporário até a eleição do substituto.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no Parágrafo 1º, inciso (ii), do *caput* deste Artigo, os Cotistas eximirão o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 10 - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador e/ou Gestor, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e/ou Gestor e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do Artigo 9º acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do Artigo 9º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, seja em razão da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador e/ou Gestor para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador e/ou Gestor no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador e/ou Gestor, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, assim nomeado.

Artigo 11 - Nas hipóteses referidas nos Artigos 9º e 10º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo Administrador e/ou Gestor, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único – Conforme previsto no parágrafo 8º, do artigo 37 da Instrução CVM 472, a sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 12 - Caso o Administrador e/ou Gestor 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.

CAPÍTULO VIII - TERCEIROS CONTRATADOS

Artigo 13 - O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, através de terceiros contratados para tanto:

i) Manutenção de departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e gestão dos Ativos Alvo ou dos valores mobiliários que serão adquiridos pelo Administrador para integrar o patrimônio do Fundo, mediante a contratação da Consultora de Investimentos Imobiliários e do Gestor, para realizar as atividades descritas no Artigo 14º e no Artigo 15º abaixo;

ii) Escrituração de cotas;

iii) Custódia dos Ativos Financeiros do Fundo, através da contratação da Instituição Custodiante, se for o caso;

iv) Auditoria independente do Fundo, mediante contratação do Auditor Independente, responsável pelas atividades de auditoria do Fundo;

v) Empresa especializada para realizar a administração dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, quando tal administração não puder ser realizada pela Consultora de Investimentos Imobiliários, por qualquer que venha a ser o motivo, se for o caso.

Parágrafo Único - Sem prejuízo da contratação dos prestadores de serviços previstos no *caput* deste Artigo, a cada nova emissão de cotas o Fundo contratará uma instituição financeira apropriada e devidamente

autorizada para atuar na qualidade de Coordenadora Líder da Oferta Primária de Colocação das Cotas do Fundo ("Coordenador Líder"), mediante celebração do Contrato de Distribuição que receberá, para tanto, a remuneração prevista no referido instrumento.

CAPÍTULO IX - CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Artigo 14 - Incumbirá à **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.329/0001-73 ("Consultora de Investimentos Imobiliários"), habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº. 9.888, para prestar os serviços de consultoria de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº. 43, de 05/03/1985, entre outras previstas neste Regulamento, as seguintes atribuições, sem prejuízo das obrigações do Administrador:

i) A identificação, seleção e análise de propostas de investimento em Ativos Alvo, ou em qualquer outra forma de investimento imobiliário, com potencial para serem objeto de investimento pelo Fundo, desde que atendam a Política de Investimentos, bem como definir as ações relacionadas à gestão ativa destes investimentos.

ii) Indicar as empresas prestadoras de serviços especializadas que poderão vir a realizar Laudos de Auditoria Legal e Fiscal dos Ativos que ainda virão a integrar o patrimônio do Fundo, ou, ainda, de pareceres técnicos imobiliários, jurídicos ou fiscais, relativos a tais aquisições, bem como que poderão vir a realizar Laudos de Avaliação ou de reavaliação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, podendo ainda prestar tais serviços por conta própria, bem como atender às exigências dos órgãos reguladores relativas ao patrimônio do Fundo.

iii) Analisar e recomendar, formalmente por escrito, quando houver a indicação pelo Gestor, a aquisição ou permuta de: (a) debêntures de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; (b) letras hipotecárias de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; e (c) letras de crédito imobiliário de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

iv) Realizar a gestão fiduciária dos empreendimentos investidos pelo Fundo, incluindo a coordenação da securitização dos projetos imobiliários e a subsequente emissão dos CRIs, a coordenação da cobrança e o monitoramento dos recebíveis nos empreendimentos investidos, a representação dos interesses do Fundo nas SPEs, a contratação das empresas de medição de obra e o respectivo acompanhamento dos relatórios de medição e a consolidação das informações para o Administrador, para o Gestor ou para o Comitê de Investimentos.

v) Prestar as informações semestrais ao Administrador**:**

a) Dos Ativos Alvo e de outras formas de investimento imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, exceto valores mobiliários que não sejam CRIs, especificando, em relação a cada transação, os objetivos esperados, os montantes dos investimentos feitos e as receitas auferidas no semestre, bem como a rentabilidade apurada;

b) Relativas ao programa de investimentos em Ativos Alvo e de outras formas de investimento imobiliário para o semestre seguinte, exceto valores mobiliários que não sejam CRIs;

c) Relativas à conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo e de outras formas de investimento imobiliário, exceto valores mobiliários que não sejam CRIs e as perspectivas para o semestre seguinte;

d) Relativas ao valor de mercado dos Ativos Alvo e de outras formas de investimento imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, exceto valores mobiliários que não sejam CRIs, 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.

vi) Participar do Comitê de Investimentos do Fundo, apresentando o relatório de acompanhamento dos investimentos realizados ao Comitê de Investimentos.

Parágrafo 1º – A Consultora de Investimentos Imobiliários não será a responsável pela aplicação do caixa e pela gestão de eventuais valores mobiliários outros que venham a integrar a carteira do Fundo, cuja responsabilidade ficará, exclusivamente, a cargo do Gestor.

Parágrafo 2º – Pelos serviços descritos neste Artigo e no Contrato de Consultoria Imobiliária, a Consultora de Investimentos Imobiliários receberá a remuneração descrita no respectivo contrato de prestação de serviços, de acordo com a periodicidade ali prevista.

Parágrafo 3º - A Consultora de Investimentos Imobiliários será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo**,** a que tiver dado causa, comprovadamente, de forma dolosa, decorrentes de: (a) atos que configurem gestão temerária dos Ativos Alvo do Fundo e/ou direitos reais a estes relacionados; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/2008, deste Regulamento e de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - A Consultora de Investimentos Imobiliários não será responsabilizada nos casos de caso fortuito ou força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ela assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 5º - Salvo nas hipóteses previstas no Parágrafo 3º acima, a Consultora de Investimentos Imobiliários, seus administradores, empregados e prepostos, também não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros, decorrentes de atos relativos à sua atuação no Fundo, devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Consultora de Investimentos Imobiliários, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 6º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 5º acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo. O disposto neste Parágrafo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 7º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 5º acima está condicionada ao envio de notificação pela Consultora de Investimentos Imobiliários, os seus administradores, empregados ou prepostos para o Fundo e o Administrador, acerca de qualquer reclamação, e que tomem as providências a ela relacionadas.

Parágrafo 8º - Com relação à obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 5º acima, caso a Consultora de Investimentos Imobiliários, seus administradores, empregados ou prepostos pretendam firmar acordo judicial ou extrajudicial, isto dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO X - GESTOR

Artigo 15 - Incumbirá à **RIVIERA GESTORA DE RECURSOS LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.611.259/0001-18 ("Gestor"), habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº. 8547, para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº. 306, de 05/05/1999, as seguintes atribuições:

i) Realizar a gestão da carteira do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo definida no presente Regulamento, aplicando o caixa em Ativos Financeiros, selecionando e decidindo sobre os investimentos, re-investimentos e desinvestimentos em outros eventuais valores mobiliários distintos dos Ativos Alvo e que venham a integrar a carteira do Fundo,

ressalvado o disposto na Política de Investimentos do Fundo, realizando as operações em nome do Fundo e no melhor interesse dos Cotistas, com poderes para adquirir, alienar e permutar tais valores mobiliários com fins da melhor gestão da liquidez do caixa do Fundo.

ii) Deliberar sobre a constituição de reservas ou provisões, incluindo, mas não se limitando, a reserva para despesas e a reserva para contingências.

iii) Indicar a aquisição ou permuta de: (a) debêntures de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; e (b) letras hipotecárias de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; ou (c) letras de crédito imobiliário de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, sendo certo que tal aquisição deverá ser previamente analisada e recomendada pela Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo.

iv) Disponibilizar através do Fundo os recursos necessários para a aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a recomendação da Consultora de Investimentos Imobiliários, desde que haja recursos disponíveis aplicados em valores mobiliários passíveis de liquidação.

v) Prestar as informações semestrais ao Administrador em relação à descrição dos investimentos realizados com o caixa livre do Fundo, no semestre findo, especificando, em relação a cada um, os objetivos esperados, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

vi) Exercer a política de voto do Fundo relativa aos investimentos que fazem parte da carteira do Fundo, presidindo-o e zelando pelas suas deliberações, realizar o voto de desempate em casos de decisões deliberadas por maioria simples, e acompanhar a convocação do Comitê de Investimentos segundo o definido no Regulamento do Fundo, mediante delegação de poderes do Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, caso a caso, mediante instrumento próprio.

Parágrafo Único – Pelos serviços descritos neste Artigo e no Contrato de Gestão, o Gestor receberá a remuneração descrita no respectivo contrato de prestação de serviços, de acordo com a periodicidade ali prevista.

CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 - A política de investimentos a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação de recursos do Fundo em Ativos Alvo, sob a indicação do Gestor e com o apoio da Consultora de Investimentos Imobiliários, que deverão possuir, no mínimo, as características previstas neste Regulamento e observar: (i) os critérios descritos na Política de Investimentos; (ii) que todos os Ativos devem ter sido analisados e recomendados pela Consultora de Investimentos Imobiliários; e (iii) que todas as decisões de investimento sejam informadas ao Administrador pelo Gestor na data da compra do Ativo Alvo.

Parágrafo 1º - Com exceção dos investimentos realizados em cidades com mais de 500.000 (quinhentos mil) habitantes, o Patrimônio Líquido do Fundo não poderá exceder 40% de concentração geográfica em uma mesma região administrativa do país, a ser verificado pelo Gestor.

Parágrafo 2º - O Fundo terá prazo de até 48 (quarenta e oito) meses, contados da data de cada integralização de Cotas para atingir os percentuais previstos no Parágrafo 1º, no Parágrafo 10º e no Parágrafo 11º 1, iv, a) e b) e 2, v, da Política de Investimentos do Fundo da Política de Investimentos do Fundo.

Parágrafo 3º - O Fundo poderá, ainda, para melhor realizar a gestão de caixa em momentos de liquidez, aplicar em outras modalidades de investimento em empreendimentos imobiliários indicados pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, conforme os percentuais estabelecidos abaixo, e, atendidos os percentuais máximos de alocação do seu Patrimônio Líquido por classe de ativo definidos no art. 45 da Instrução CVM 472/08, vedado o investimento em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, na forma do inciso I, do artigo 45, da ICVM 472, a serem verificados pelo Gestor:

i) Até 35% (trinta e cinco por cento) em cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

ii) Até 50% (cinquenta por cento) em letras hipotecárias ou em letras de crédito imobiliário;

iii) Até 50% (cinquenta por cento) em ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramento, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários emitidos por companhias abertas cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, inclusive com garantia real sobre bens imóveis; e

iv) Até 50% (cinquenta por cento) em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 4º - A aplicação nas modalidades de investimento em empreendimentos imobiliários indicadas nos itens "vi" do Parágrafo Terceiro acima, somente poderão ser realizadas com aprovação prévia do Comitê de Investimentos, que deverá registrar suas deliberações em livro próprio e a ata com tais deliberações deverá ser encaminhada pelo Gestor para o Administrador em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da reunião. O Fundo não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, podendo, no entanto, recebe-los em garantia real dos ativos adquiridos. No entanto, é possível que eventualmente o Fundo detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo.

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, durante toda a existência do Fundo, está limitada a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Todas as modalidades de investimento descritas no Parágrafo 3º deste Artigo serão consideradas "empreendimentos imobiliários" para fins de cálculo do enquadramento previsto neste Parágrafo.

Parágrafo 6º - Será responsabilidade do Gestor a manutenção em caixa de ativos com liquidez suficiente de modo a permitir a execução da política de investimentos prevista para o semestre seguinte.

Parágrafo 7º - O Fundo não poderá aplicar qualquer quantia em títulos e valores mobiliários de emissão do Administrador ou de empresa a ele ligada, ressalvados os casos previstos neste regulamento, no tocante à aplicação em cotas de fundos de investimento.

Parágrafo 8º - Não há limite para a aplicação em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador ou onde haja a participação de qualquer integrante do Gestor, da Consultora de Investimentos Imobiliários ou de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, ou, ainda, de empresa a eles ligada.

Parágrafo 9º - Conforme previsto no Artigo 45, Parágrafo 5º da Instrução CVM 472, os Fundos de Investimentos Imobiliários que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409. Entretanto, enquanto vigorar a regra de investimento mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por qualquer Investidor, prevista no Artigo 23, Parágrafo 1º abaixo, será aplicada a exceção prevista no artigo 110-B, inciso I da Instrução CVM 409.

Parágrafo 10º - Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 75% (setenta e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido, e, adicionalmente, tenha havido a distribuição de novas cotas do FUNDO para investidores não qualificados, o Gestor deverá, em até 12 (doze) meses contados da data do referido evento, adequar os investimentos do Fundo aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409 e replicados abaixo.

I. Limites por Emissor:

Instituições Financeiras	20%
Companhias Abertas	10%
Fundos de Investimento	10%
Pessoas Físicas	5%
Outras Pessoas Jurídicas de Direito Privado	5%
União Federal	25%

II. Limites por Modalidade:

Títulos Públicos		25%
Cotas de FII		35%
Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário		50%
Ação, Debêntures, Bônus, Direitos e Recibos de Subscrição (Companhia Aberta)		50%
Ação ou Cotas de Sociedade		50%
Conjunto dos seguintes Ativos:	Cotas de FI e Cotas de FIC	20%

Parágrafo 11 - Os critérios descritos abaixo devem ser respeitados na aquisição dos Ativos e deverão ser observados pelo Gestor após a recomendação de investimento em determinado ativo, realizada pela Consultora de Investimentos Imobiliários:

1. O Fundo somente poderá realizar investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPEs que atendam às seguintes características:

i) Empreendimentos localizados em cidades com mais de 100.000 (cem mil) habitantes e Valor Geral de Vendas - VGV superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

ii) SPEs que possuam um gestor fiduciário independente com poderes de veto claramente destacados no Contrato Social da SPE ou qualquer outro tipo de acordo de voto entre os sócios, de forma que o referido gestor fiduciário mantenha um controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto;

iii) SPEs que possuam cláusulas de governança com poderes de aquisição de controle pelo Fundo nos casos e na forma especificados no Contrato Social;

iv) O investimento em SPEs estará sujeito às seguintes restrições:

a. Limite de investimento por SPE de 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ou R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o que for menor;

b. Limite de investimento em projetos em estágio anterior à obtenção da aprovação junto à Prefeitura ou com aprovação junto à Prefeitura, mas que ainda não foram lançados a vendas, de até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

c. Limite de atuação em projetos comerciais de alto padrão (Edifícios Tripple A) ou projetos residenciais voltados para as classes A e B.

2. O Fundo somente poderá realizar investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs que atendam às seguintes características:

i) Lastro atrelado a empreendimentos localizados no território nacional, cujos direitos creditórios sejam oriundos de:

a. Contratos de crédito (cédulas de crédito bancário, mútuos hipotecários ou equivalentes) ou de financiamento imobiliário, vinculados à produção e/ou comercialização dos empreendimentos;

b. Contratos de comercialização de imóveis para pagamento a prazo, tais como os contratos particulares de compra e venda ou de promessa de compra e venda, com garantia real, ou, ainda, as escrituras públicas ou particulares de compra e venda com garantia real;

c. Contratos de locação ou arrendamento de qualquer natureza, relativos a imóveis performados, bem como contratos de locação atípicos nos moldes de transações de construções sob medida (*built to suit*), relativos a imóveis em qualquer estágio de construção.

ii) Lastro atrelado a direitos creditórios com prazo máximo contratado segundo as seguintes características:

a. No caso de contratos de crédito ou financiamento imobiliário, contratos com prazo para resgate ou amortização integral de até 48 (quarenta e oito) meses, podendo, no máximo, ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, desde que com aprovação prévia do Comitê de Investimentos;

b. No caso de contratos de comercialização de imóveis para pagamento a prazo, contratos com prazo para resgate ou amortização integral de até 180 (cento e oitenta) meses, após a averbação do habite-se do empreendimento a que se referem;

c. Contratos de locação de imóveis com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) meses ou com prazo indeterminado.

iii) No caso de imóveis em fase de construção, incluindo os empreendimentos configurados pela atividade de incorporação no âmbito da Lei nº 4.591/64 e excluindo os empreendimentos regulados pela Lei nº 6.766/79 e subsequentes modificações, o lastro deverá estar atrelado a direitos creditórios que atendam às seguintes características:

a. Impossibilidade da aquisição direta dos recebíveis pulverizados, devendo ser adquiridos créditos imobiliários relativos à construção, no formato de contratos de crédito ou financiamento imobiliário, garantidos pela cessão fiduciária dos recebíveis das unidades não performadas;

b. Para o caso de contratos de crédito ou financiamento imobiliário:

i. liberação de recursos sujeita a comprovação de andamento de obra;

ii. mínimo de 10% (dez por cento) do cronograma-físico financeiro da obra executado para o início da liberação dos recursos;

iii. conta vinculada para liberação de recursos, com trava bancária para controle dos recebíveis do empreendimento;

iv. início de liberação contra a apresentação de garantias por contratos de comercialização de unidades no montante mínimo de 40% (quarenta por cento) do valor do custo remanescente de construção, ou, no caso de built to suit, contrato de locação ou arrendamento de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área bruta locável do empreendimento.

~~iv.~~ v. na cessão fiduciária em garantia dos recebíveis, lastro em promessas de compra e venda com prazo de performance de obra inferior a 36 (trinta e seis) meses.

iv) No caso de imóveis prontos, com Termo de Habite-se, Termo de Vistoria de Obras, ou equivalente, o lastro deverá estar atrelado a direitos creditórios com critérios que atendam as seguintes características:

a. Para o caso da securitização de recebíveis oriundos da comercialização de imóveis:

i. aquisição direta dos recebíveis pulverizados ou, ainda, a aquisição de créditos imobiliários oriundos de contratos de financiamento diversos ou cédulas de crédito bancário, com garantia de cessão fiduciária dos recebíveis não padronizados da comercialização das unidades;

ii. na aquisição direta dos recebíveis, lastro em contratos definitivos de compra e venda de imóveis com matrícula individualizada, com inexistência de qualquer gravame sobre o imóvel com a exceção de eventual alienação fiduciária garantidora do próprio crédito para comercialização do imóvel;

iii. na aquisição direta dos recebíveis, compradores/devedores que representem mais de 10% (dez por cento) do valor total da emissão do CRI a ser adquirido pelo Fundo, não poderão apresentar apontamentos no SERASA ou equivalente na data da aprovação ou da cessão do crédito, com razão de financiamento (valor da dívida dividido pelo valor de avaliação do imóvel) máxima de 80% (oitenta por cento), com comprovação de renda que aponte um comprometimento máximo de 40% (quarenta por cento) da renda de até 3 (três) compradores coobrigados, ou, cujos contratos pulverizados não possuam atrasos superiores a 60 (sessenta) dias corridos ou mais de 3 (três) atrasos superiores a 30 (trinta) dias corridos em um horizonte de análise de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos da data de emissão dos CRIs.

b. Para o caso da securitização de recebíveis oriundos de aluguéis:

i. aquisição direta dos recebíveis ou aquisição de contratos de financiamento diversos ou cédulas de crédito bancário, com garantia de cessão fiduciária de recebíveis de aluguel;

ii. No caso de locador(es)/devedor(es) que representem mais de 10% (dez por cento) do valor total da emissão do CRI a ser adquirido pelo Fundo não poderão apresentar apontamentos, no SERASA ou equivalente na data da aprovação ou da cessão do crédito, de forma definitiva ou em garantia fiduciária, bem como tais contratos não poderão possuir atrasos superiores a 60 (sessenta) dias corridos ou mais de 3 (três)

atrasos superiores a 30 (trinta) dias corridos em um horizonte de análise de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos da data de emissão dos CRIs;

v) O investimento em CRIs estará sujeito às seguintes restrições:

a. Limite de investimento por CRI de 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ou R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o que for menor; e

b. Limite de investimento por devedor, nos casos de CRIs provenientes de contratos de crédito ou financiamento imobiliário, de 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ou R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o que for menor.

vi) Estabelecimento de regime fiduciário, conforme Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI e dá outras providências;

vii) Emissão com pagamento de rendimentos constantes aos seus investidores, com periodicidade mínima trimestral e carência máxima de 6 (seis) meses;

viii) Emissão com garantia real de valor equivalente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor liberado da dívida contratada, ao longo de todo o prazo da dívida, garantia esta, de ativos imobiliários e/ou recebíveis;

ix) Emissão com cessão fiduciária em garantia das cotas da SPE, SPEs sujeitas ao patrimônio de afetação, ou, SPEs que possuam gestor fiduciário contratado com “golden share” e poderes de veto claramente destacados no Contrato Social;

x) Emissão cujos Ativos Alvo possuam classificação de risco, em escala nacional, conforme o nível mínimo definido pelas principais agências de classificação de risco em operação no território nacional. Para tanto são estabelecidos na Tabela abaixo, as agências de classificação de risco e os níveis mínimos de “Rating”:

Agências de classificação de risco	Nota atribuída à Emissão	
	Baixo Risco de Crédito	Médio / Alto Risco de Crédito
Satandard & Poor´s	AAA, AA+, AA, AA-, A+, A, A-, BBB+, BBB, BB-	BB+, BB, BB-, B+.B.B-, CCC+, CCC, CCC-, CC, C
Moody´s	Aaa, Aa1, Aa2, Aa3, A1, A2, A3, Baa2, Baa3	Ba1, Ba2, Ba3, B1, B2, B3, Caa1, Caa2, Caa3, Ca, C
Fitch Rating	AAA, AA+, AA, AA-, A+, A, A-, BBB+, BBB, BBB-	BB+, BB, BB-, B+, B, B-, CCC+, CCC, CCC-, CC, C
Liberum Ratings	AAA, AA+, AA, AA-, A+, A, A-, BBB+, BBB	BBB-, BB+, BB, BB-, B+, B, BCCC+, CCC, CCC-, CC+, CC, CC-, C+, C, C-
LF Rating	AAA, AA+, AA, AA-, A+, A, A-, BBB+, BBB	BBB-, BB+, BB, BB-, B+, B, BCCC+, CCC, CCC-, CC+, CC, CC-, C+, C, C-
SR Rating	AAA, AA+, AA, AA-, A+, A, A-, BBB+, BBB	BBB-, BB+, BB, BB-, B+, B, BCCC+, CCC, CCC-, CC, C
Austin Rating	AAA, AA+, AA, AA-, A+, A, A-, BBB+, BBB	BBB-, BB+, BB, BB-, B+, B.B-, CCC+, CCC, CCC-, CC, C

Parágrafo 11 - É vedado ao Fundo:

i) Aplicar em cotas de Fundo de Investimento em Participação e Cotas de Fundo de Investimento em Ações;

ii) Aplicar em cotas de Fundo de Investimento de Direitos Creditórios.

CAPÍTULO XII - COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 17 - Sempre que o Gestor identificar oportunidades de investimento em empreendimentos imobiliários para o Fundo e, desde que atenda a Política de Investimento e sejam recomendados pela Consultora de Investimentos Imobiliários, caberá ao Gestor submetê-los à apreciação e aprovação de um comitê de investimentos ("Comitê de Investimentos") que tratará da normatização dos investimentos do Fundo.

Parágrafo1º - O Comitê de Investimentos será composto por membros indicados pelo Gestor, pela Consultora de Investimentos Imobiliários e pelos representantes dos Cotistas, sendo que cada membro terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do Comitê de Investimentos, exceto conforme abaixo disposto. O Comitê de Investimentos será composto pelos membros relacionados a seguir:

i) 01 (um) representante do Gestor, a ser por ele designado até o 10º (décimo) Dia Útil após a respectiva integralização do capital subscrito na primeira emissão de Cotas do Fundo, podendo ser substituído a qualquer tempo, a critério do Gestor, desde que informado por escrito aos demais membros do Comitê de Investimento com 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

ii) 01 (um) representante da Consultora de Investimentos Imobiliários, a ser por ela designado até o 10º (décimo) Dia Útil após a respectiva integralização do capital subscrito na primeira emissão de Cotas do Fundo, podendo ser substituído a qualquer tempo, a critério da Consultora de Investimentos Imobiliários, desde que informado por escrito aos demais membros do Comitê de Investimento com 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

iii) 01 (um) representante de qualquer Cotista, desde que o Cotista detenha no mínimo 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, a ser por ele designado até o dia até o 10º (décimo) Dia Útil após ser comunicado de seu direito de participação no Comitê de Investimentos do Fundo, podendo ser substituído a qualquer tempo, a critério do referido Cotista, desde que informado por escrito aos demais membros do Comitê de Investimento com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, sendo que o membro do Comitê de Investimento eleito terá direito a 1 (um) voto adicional a cada fração adicional de 10% (dez por cento) das Cotas a ser detida pelo Cotista que o elegeu. Não serão admitidos para fins de cálculo de tais percentuais, a soma de participações de Cotistas distintos, mesmo que haja procuração de representação, ou, ainda, qualquer modalidade de contrato de aluguel de Cotas ou similar.

iv) Eventualmente, por 01 (um) representante de saber notório ou profundo conhecimento do setor imobiliário, a ser designado pela Consultora de Investimentos Imobiliários até o 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior a cada convocação da Assembleia, quando for o caso.

(v) Juntamente com cada membro do Comitê de Investimentos, deverá ser eleito um membro suplente, a ser indicado em conjunto com os respectivos membros.

Parágrafo 2º - A escolha dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser registrada no livro próprio de registro de atos do Comitê de Investimentos, à exceção do membro previsto no item iv) acima que será designado a cada convocação

Parágrafo 3º - Semestralmente, no primeiro Dia Útil após o dia 30 de Junho e no primeiro Dia Útil após o dia 31 de Dezembro, o Gestor fará consulta formal ao Administrador, que indicará em até 10 (dez) dias corridos a quantidade de cotas e o percentual de cotas do Fundo detidas por cada cotista no fechamento de cada

semestre civil. Caberá ao Gestor a convocação de uma reunião do Comitê de Investimentos, que deverá ocorrer até o último Dia Útil do mês de Julho e do mês de Janeiro, para registrar no livro próprio as indicações dos membros do comitê para o próximo semestre, incluindo seus dados de contato, como email, telefone e endereço.

Parágrafo 4º - Na hipótese prevista no *caput*, caberá ao Gestor convocar a reunião do Comitê de Investimentos, mediante envio de correspondência eletrônica aos membros do Comitê de Investimentos, contendo data, local e horário da reunião, com antecedência de 15 (quinze) dias corridos da data prevista para a referida reunião, anexando toda a documentação de suporte relacionada ao objeto da deliberação do Comitê de Investimento. A partir do recebimento da correspondência eletrônica aqui mencionada, os membros do Comitê de Investimentos deverão, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, confirmar sua presença ou nomear um substituto outorgando procuração com poderes específicos para deliberar acerca das matérias objeto de discussão na referida reunião.

Parágrafo 5º - Caso o Comitê de Investimentos decida aprovar a aquisição de ativo recomendado pela Consultora de Investimentos Imobiliários, mas que não seja expressamente vedado pela Política de Investimentos do Fundo, aplicar-se-á, no que couber, o quanto previsto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Além da hipótese de convocação prevista no *caput*, o Comitê de Investimentos será convocado ordinariamente uma vez por ano, em até 30 (trinta) dias corridos anteriormente à realização da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, podendo ser convocado, extraordinariamente, por qualquer um de seus integrantes, desde que com solicitação específica e por escrito ao Administrador do Fundo, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, nas seguintes hipóteses, que devem estar expressas na solicitação de convocação:

i) Propor a modificação do Regulamento do Fundo à Assembleia Geral de Cotistas;

ii) Propor a modificação da Política de Investimento do Fundo à Assembleia Geral de Cotistas;

iii) Deliberar sobre o pagamento de despesas de responsabilidade do Fundo, do Administrador, do Gestor ou da Consultora de Investimentos Imobiliários, que não estejam previstas no Regulamento.

Parágrafo 7º - As decisões do Comitê de Investimentos do Fundo serão tomadas pela maioria simples dos presentes na 1ª convocação. Caso em alguma votação houver empate, o voto de desempate será dado pelo representante do Gestor.

Parágrafo 8º - Em todas as reuniões do Comitê de Investimentos, regularmente constituídas, a presença da totalidade dos seus membros, eleitos nos termos deste Regulamento, supre a falta de convocação.

Parágrafo 9º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo 4º do artigo 16 do Regulamento do Fundo, as reuniões do Comitê de Investimentos podem ser realizadas presencialmente ou através de conferência telefônica ou digital, bem como as deliberações podem ser votadas pelos seus membros através de email.

Artigo 18 - O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras e os quóruns de deliberações previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - FATORES DE RISCO

Artigo 19 - Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas relacionados aos Fundos de Investimento Imobiliário em geral e a este fundo de investimentos em particular, bem como seus objetivos de investimento próprios, sua situação financeira ou suas necessidades em particular, e, analisar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento e no Prospecto do Fundo. Os riscos citados abaixo, mas não se limitando ao que aqui se encontra descrito, podem afetar os resultados do Fundo, interferindo diretamente em seus ativos ou em sua situação financeira. Assim sendo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. São Fatores de Risco deste Fundo:

i) **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.

ii) **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.

iii) **Risco do bloqueio à negociação de Cotas:** As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual 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 secundário, caso a oferta tenha sido realizada nos termos da Instrução CVM 476, em 90 (noventa) dias corridos após sua subscrição ou aquisição pelo Cotista. 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.

~~iii)~~iv) **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.

~~iv)~~v) **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-Alvos, 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 Cotista, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

~~v)~~vi) **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: (a) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

vi)vii) **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, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, em um dado período temporal, os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas 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.

vii)viii) **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 dos resultados obtidos com a exploração comercial, locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Alvo. 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 conforme a legislação em vigor, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

viii)ix) **Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, sujeitando-se inclusive os Cotistas à perda de capital investido no Fundo.

ix)x) **Risco de concentração da carteira do** Fundo**:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, 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.

x)xi) **Risco quanto à Política de Investimento do Fundo**: Os recursos do Fundo poderão vir a ser preponderantemente aplicados em CRI, observado o disposto na Política de Investimento descrita neste Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Alvo que serão adquiridos para investimento.

xi)xii) **Riscos relativos ao CRI**: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

xii)xiii) **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadora**: Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.*" Em seu parágrafo único, prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos

créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

~~xiii)~~xiv) **Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termo de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

~~xiv)~~xv) **Riscos relativos à ausência de novos investimentos em CRI**: Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese

em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos, nos termos previstos neste Regulamento.

~~xv)~~xvi) **Risco de desapropriação:** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, 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.

~~xvi)~~xvii) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo 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 de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

~~xvii)~~xviii) **Risco das contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

~~xviii)~~xix) **Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias que não sejam rotineiras no investimento dos Ativos Alvo. 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 haveres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas relacionadas a eventuais imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo, como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

~~xix)~~xx) **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 tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

~~xx)~~xxi) **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**.**

~~xxi)~~xxii) **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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

~~xxii)~~xxiii) **Risco imobiliário:** É o risco de desvalorização de um ativo imobiliário em geral ou de um imóvel em particular, ocasionado por, certos fatores incluindo, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatória que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro e o preço do imóvel em um dado momento do tempo) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas 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 influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; (v) restrições de infraestrutura ou de serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a desapropriação do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

~~xxiii)~~xxiv) **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, bem como a riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

CAPÍTULO XIV - PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 - Para a consecução de seu objeto social, somente poderão constar do patrimônio do Fundo os ativos previstos neste Regulamento e aprovados na forma do Artigo16.

Parágrafo Primeiro- O imóvel que venha a ser parte integrante do patrimônio do Fundo deverá ser reavaliado, obrigatoriamente, na periodicidade não inferior a anual, e, a informação acerca de sua valorização ou desvalorização será atualizada a cada reavaliação, de modo que, nos períodos inferiores a 1 (um) ano, exclusivamente no caso de vir a ser solicitado pelo Administrador, a Consultora de Investimentos Imobiliários efetuará a emissão de um relatório atualizado com base no último laudo de avaliação dos imóveis, com o comentário técnico geral da Consultora de Investimentos Imobiliários acerca da valorização ou desvalorização do Imóvel em questão.

Parágrafo Segundo - Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANBIMA. A metodologia de precificação dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos privados, obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte participação no mercado (PIC);

Parágrafo Terceiro - Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título é apurado de acordo com metodologia de precificação do Administrador. Caso não haja dados para a precificação ou o fluxo de amortização do papel não seja pré-definido precificamos o ativo na curva de aquisição.

CAPÍTULO XV – COTAS

Artigo 21 - As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, conforme disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular, sendo certo que as novas emissões de Cotas serão sempre aprovadas pelos Cotistas na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Fica ressaltado que a propriedade por um único Cotista, pessoa física, em particular de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo poderá resultar em impactos tributários para tal Cotista conforme o descrito no Capítulo XXVI deste Regulamento.

Parágrafo 2º- Os Cotistas do Fundo:

i) Não poderão exercer qualquer direito real sobre os eventuais imóveis que vierem a ser integrantes do patrimônio do Fundo.

ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa a imóveis, integrantes do patrimônio do Fundo salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

Artigo 22 - O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. 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 de Cotistas.

Parágrafo 1º- Cada cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo 2º - Não é permitido o resgate de Cotas.

Parágrafo 3º - Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, 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.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 5º - As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas em 15 (quinze) dias corridos a contar da assinatura do boletim de subscrição~~.~~, ou em outro prazo conforme deliberado por Assembleia Geral e definido no suplemento da respectiva nova emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVI - EMISSÃO DE COTAS

Artigo 23 - A 1ª Emissão do Fundo será realizada em série única, formada por até 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando um montante de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões

de reais) na data de emissão. As emissões subsequentes terão valor máximo ~~de~~ R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) cada.

Parágrafo 1º - A oferta pública das cotas da 1ª emissão de cotas do Fundo será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de forma que o investimento mínimo a ser realizado por qualquer Investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 2º - O montante mínimo da 1ª Emissão, para a constituição e funcionamento do Fundo, é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 (dez mil) cotas, no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma ("Montante Mínimo de Constituição") na data de emissão. Caso o Montante Mínimo de Constituição não seja atingido, o Administrador deverá proceder a liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio, entre os subscritores que tiverem integralizado as Cotas daquela Emissão, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo realizadas no período.

Parágrafo 3º - Eventuais novas emissões de Cotas deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas e ocorrerão sempre que: (i) o Comitê de Investimentos aprovar a aquisição de novos Ativos e o caixa à data de tal aprovação, mais as disponibilidades de curto prazo, não forem suficientes para tal aquisição; (ii) quando o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários optarem em conjunto pelo aumento do patrimônio do Fundo através da emissões de novas Cotas na forma do disposto no *caput* deste Artigo, para futuros negócios que possam vir a ser realizados em um período máximo de 12 (doze) meses ("Emissões" ou, quando cada uma delas mencionada individualmente, simplesmente "Emissão").

Parágrafo 4º - O montante mínimo de Cotas para uma nova Emissão, subsequente à 1ª ~~Emissão~~emissão, que deverá ser colocado junto aos potenciais Cotistas, será de R$ ~~10~~1.000.000,00 (~~dez milhões~~um milhão de reais), devendo a Assembleia Geral de Cotistas determinar o procedimento de cancelamento das Cotas caso o Montante Mínimo ~~da Emissão~~ não seja atingido, assim como o critério para ~~o~~ rateio dos recursos captados.

Parágrafo 5º - Os Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas das demais emissões do Fundo. Todo o processo de exercício do direito de preferência da nova Emissão das Cotas será descrito no Prospecto, se necessário, e/ou no documento equivalente da referida Emissão.

Parágrafo 6º - Caso a quantidade de Cotas ofertada de cada nova Emissão seja inferior à quantidade demandada pelos Cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência, esses concorrerão em igualdade de condições entre si, devendo a quantidade ofertada de Cotas em questão ser dividida igualmente entre os Cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência e, na hipótese de haver excesso de demanda, o Coordenador Líder efetuará o rateio proporcional das Cotas reservadas entre os Cotistas.

Parágrafo 7º - A distribuição primária das Cotas de cada Emissão do Fundo poderá ser pública, com esforços restritos, privada, ou qualquer outra forma de distribuição permitida e regulamentada pela CVM, a critério do Gestor, reservado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo.

Artigo 24 - Caso em até 48 (quarenta e oito) meses contados da 1ª Emissão de cotas do Fundo não tenha sido realizada nenhuma Emissão de Cotas distribuída em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400, com a consequente alteração do Regulamento para permitir o investimento de investidores qualificados e de não qualificados, o Gestor obrigatoriamente deverá solicitar ao Administrador para que convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a alteração do Regulamento e sobre uma nova Emissão de Cotas, exclusivamente através de distribuição pública, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400, respeitadas as disposições da Instrução CVM 472 e, caso aprovada a realização da nova Emissão, ficará reservado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo e permitindo a eles participarem da Emissão na forma de ofertantes de Cotas existentes para colocação no mercado secundário.

Artigo 25 - Observado o disposto no artigo 26 abaixo, que se aplicará a todas as emissões de cotas do Fundo, a subscrição das cotas da primeira emissão será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e a integralização deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias corridos a contar da assinatura do boletim de subscrição, sem necessidade de ocorrer chamada de capital. A subscrição das cotas das demais emissões do Fundo será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e as demais regras de integralização das novas Cotas serão definidas em cada assembleia geral de cotistas que aprovar referidas emissões.

Parágrafo 1º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição das Cotas de cada Emissão, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 2º - Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde atestará ser Investidor Qualificado, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Será de exclusiva responsabilidade dos Cotistas do Fundo informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 26 – As Cotas de cada Emissão serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por transferência eletrônica disponível – TED ou por meio de liquidação financeira no âmbito da CETIP, conforme o caso, ressalvadas e respeitadas as características da oferta de cada emissão, não sendo admitidas cotas fracionárias. As demais regras de integralização deverão ser deliberadas na assembleia geral de cotistas que aprovar a referida emissão. Quanto às regras de integralização da primeira emissão de cotas, as mesmas já se encontram dispostas na primeira parte do artigo 25 acima. As Cotas poderão ser registradas (i) para

distribuição primaria no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e (ii) para custodia eletrônica através do SF – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica realizada pela CETIP.

Parágrafo 1º - Caso as integralizações não ocorram nas datas e na forma prevista nos respectivos boletins de subscrição, sobre o valor não integralizado incidirá uma multa de 2% (dois por cento) acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

Parágrafo 2º - As importâncias recebidas na integralização das Cotas de cada Emissão, durante o processo de distribuição, serão depositadas na conta corrente de titularidade do Fundo e aplicadas na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 3º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Artigo 27 - As Cotas serão registradas, para negociação no mercado secundário~~,~~ em ~~mercado~~bolsa de ~~balcão organizado administrado~~valores administrada pela BM&FBOVESPA, observado os devidos registros junto a BM&FBOVESPA e CVM, ficando vedada a negociação das cotas em qualquer outro ambiente de mercado de balcão, organizado ou não organizado, exceto caso deliberado de forma diversa pela assembleia geral de cotistas do Fundo, devendo os Cotistas respeitar eventuais restrições a negociação impostas pelas características da Oferta a que tiverem aderido.

Artigo 28 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por uma mesma pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada nova emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição no mercado secundário.

Parágrafo Único - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo de Cotas do Fundo que um empreendedor, incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá, para fins do referido diploma legal, subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas do Fundo.

Artigo 29 - Por proposta do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os quóruns de deliberações previstos neste Regulamento, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos e observado que:

i) O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, 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 do Fundo; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, conforme decisão em Assembleia Geral de Cotistas.

ii) Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme disposto no Prospecto e/ou nos demais materiais publicitários da nova Emissão. O prazo para exercício do direito de preferência, cujo controle será feito pelo coordenador líder da oferta, será definido na própria assembleia geral que deliberar pela nova emissão de cotas do Fundo.

iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Parágrafo Único - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de novas Cotas, a referida oferta de distribuição de novas Cotas será cancelada. O procedimento de cancelamento das Cotas, assim como o critério para o rateio dos recursos captados, serão definidos na Assembleia Geral de Cotistas que vier a aprovar a oferta das novas Cotas.

CAPÍTULO XVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 30 - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base na Disponibilidade de Caixa do Fundo, abaixo definida, deduzidas as despesas definidas no Artigo 8º e no Artigo 44 do Regulamento, bem como a Reserva de Contingência referida no Parágrafo 3º abaixo. Os valores que não forem distribuídos aos Cotistas, serão livremente aplicados pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo para a aplicação dos recursos.

Parágrafo 1º - Entende-se por Disponibilidade de Caixa o produto decorrente do recebimento, direto ou indireto, dos valores de correção monetária e juros dos CRIs e demais instrumentos relacionados a operações de crédito ou demais valores mobiliários, bem como os eventuais rendimentos de juros ou de correção monetária oriundos de aplicações em quaisquer outros ativos de renda fixa, incluindo, mas não se limitando, a debêntures ou cotas de FIDCs, de ganhos obtidos com amortizações extraordinárias, ou, ainda, das eventuais receitas de locação, ou arrendamento de imóveis, ou do ganho de capital decorrente da venda de ativos integrantes do patrimônio do Fundo, como também, de dividendos e juros sobre capital próprio distribuídos por empresas ou sociedades de propósito específico onde o Fundo houver aplicado, excluídas as despesas operacionais e a Reserva de Contingência, abaixo definida, e as demais despesas previstas neste

Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Disponibilidade de Caixa").

Parágrafo 2º - No caso de venda de ativos integrantes do patrimônio do Fundo previstos no parágrafo 1º acima, o ganho de capital apurado será igual à diferença entre o valor de alienação do bem, ou direito, subtraído do valor de sua aquisição atualizado pela variação da inflação no período. O valor atualizado será determinado pelo valor de principal da aquisição realizada corrigida pela variação do IPCA, no período entre a aquisição e o efetivo recebimento dos valores referentes à alienação do bem ou direito.

Parágrafo 3º - Poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado auferido pelo Fundo, até o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 4º - O resultado positivo da Disponibilidade de Caixa, se houver, será distribuído trimestralmente aos Cotistas, nos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do mês de apuração. Os resultados do trimestre em apuração levam em conta os rendimentos auferidos pelo Fundo até o último Dia Útil do referido período.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados do Fundo, na forma prevista neste Artigo, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada trimestre, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Custodiante.

Parágrafo 6º - Os resultados a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo, na forma prevista neste Artigo, poderão ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Parágrafo 7º - O resultado do Fundo será apurado segundo o regime de caixa com base em balanço trimestral encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVIII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 31 - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias corridos após o encerramento do mês:

a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade auferida no período.

b) O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

ii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento de cada semestre, a relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver.

iii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento de do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

a) 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.

b) Programa de investimentos para o semestre seguinte.

c) Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

c.1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

c.2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

c.3) 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 ativos 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 relatórios a serem disponibilizados pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, nos termos do Artigo 14 e Artigo 15 deste Regulamento;

d) Relação das obrigações contraídas no período.

e) A rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário.

f) O valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.

g) A relação dos encargos debitados do Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

iv) Anualmente, até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 e no inciso iii anterior; e (c) o parecer do Auditor Independente.

v) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

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

vii) Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos 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.

viii) Enviar a cada Cotista, 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.

ix) 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, o acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo. A aquisição e a alienação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, não serão consideradas de qualquer forma fato relevante, dado que este é o próprio objeto do Fundo.

Parágrafo 1º - A publicação de informações referidas no *caput* deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e permanecer disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - As informações referidas nos incisos vi, vii e viii deste Artigo serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas via correio eletrônico.

Parágrafo 3º - O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, em sua sede, conforme indicado no Capítulo II deste Regulamento, e no *website*: www.bnymellon.com.br/sf, respectivamente.

Parágrafo 5º - O Administrador deverá, ainda: (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior; (ii) enviar à BM&FBOVESPA, onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação; e (iii) enviar 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 às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação.

ii) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.

iii) Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400.

iv) Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIX - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 32 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

i) Examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.

ii) Alterar o Regulamento do Fundo.

iii) Destituir o Administrador, o Gestor ou a Consultora de Investimentos Imobiliários e eleger, neste caso, seus substitutos.

iv) Eleger substituto ao Administrador, ao Gestor ou à Consultora de Investimentos Imobiliários, neste caso isoladamente, nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial.

v) Autorizar a emissão de novas Cotas ou alterar o montante total de Cotas do Fundo definido no Artigo 23.

vi) Alterar o mercado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação.

vii) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo.

viii) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento.

ix) Eleger e destituir os representantes dos Cotistas, nos termos do Artigo 42 deste Regulamento.

x) Aumento das despesas e Encargos do Fundo, que se encontram descritos de forma pormenorizada no Artigo 44.

xi) Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, incluindo, mas não se limitando a aquelas previstas no artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" do *caput* deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social.

Artigo 33 – Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O Administrador 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 Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 34 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou através de correspondência eletrônica, e também através de publicação no Jornal "Diário Mercantil".

Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas.

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

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

Parágrafo 4º - 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 Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 6º - Exceto as deliberações que tratem sobre os incisos iii, v, ix, e x do Artigo 32 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, a critério do administrador, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 5 (cinco) dias úteis, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 35 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 36 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos ii, iii, ix, e x do Artigo 32 deste Regulamento, que dependerão de um quórum de instalação de, no mínimo, metade dos Cotistas do Fundo.

Artigo 37 - As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes ou consultados, não se computando os votos em branco.

Artigo 38 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes aos incisos ii, e ix do Artigo 32 deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro- Fica desde já certo e ajustado que a deliberação para a destituição do Gestor ou da Consultora de Investimentos Imobiliários, de que trata o inciso "iii" do caput do Artigo 32 deste Regulamento deverá contar com um quórum de aprovação de Cotistas que detenham ao menos 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas do Fundo. Salvo a deliberação de destituição de que trata este Parágrafo, no caso da renúncia individual da Consultora de Investimentos Imobiliários ou do Gestor, caberá à Assembleia Geral votar pela contratação de nova Consultora de Investimentos Imobiliários ou de novo Gestor.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Instituição Administradora, do Gestor ou da Consultora de Investimentos Imobiliários, por justa causa, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Justa Causa"):

I. atuou comprovadamente, com culpa, negligência, imprudência ou de forma fraudulenta;

II. descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar no desempenho de suas funções, não tendo sanado-as no prazo de 10 (dez) dias corridos quando notificado do descumprimento por qualquer dos interessados;

III. foi condenado em última instância por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro nacional;

IV. foi impedido de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; ou

V. faliu, ou teve recuperação judicial ou extrajudicial decretada.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de destituição por Justa Causa do Gestor ou da Instituição Administradora ou do Consultor Imobiliário estes não farão jus à Taxa de Performance e à Taxa de Administração na proporção que lhes for devida, calculadas *pro rata temporis* pelo período compreendido entre o evento que ocorreu a Justa Causa até a sua destituição.

Artigo 39 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 40 - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador, mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

i) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do poder de voto.

ii) Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.

iii) Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - 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, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do *caput*.

Parágrafo 2º - Caso o Administrador do Fundo receba a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima, este pode:

i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou,

ii) enviar, 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.

Parágrafo 3º - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo 1º deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo 1º acima os custos de emissão de referida lista, nos termos do Parágrafo 2º, inciso i, acima, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome dos Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º, inciso ii, acima, serão arcados pelo Administrador.

Artigo 41 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, inclusive a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Gestor, e seus respectivos sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no *caput* deste Artigo; ou (ii) quando houver anuência expressa da maioria simples

dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

CAPÍTULO XX - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 42 – Os Cotistas podem nomear um ou mais representantes, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, desde que obtido o quórum mínimo previsto no Artigo 37 acima, para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, ou dos demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

Artigo 43 - Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

i) Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas do Fundo;

ii) Não exercer cargo ou função no Administrador, na Consultora de Investimentos Imobiliários; no Gestor ou no controlador do Administrador, em sociedades diretamente controladas pelo Administrador ou em empresas coligadas ou outras sociedades sob controle comum do Administrador, 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.

CAPÍTULO XXI - DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 44 - Constituem encargos do Fundo:

i) Taxa de Administração e Taxa de Performance, conforme prevista neste Regulamento.

ii) Despesas previstas no Artigo 8º deste Regulamento.

iii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo.

iv) Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472.

v) Gastos da distribuição primária de cotas, incluindo a remuneração das instituições intermediárias contratadas, despesas com propaganda, assessoria legal, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores imobiliários.

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) Taxa de fiscalização da CVM e despesas decorrentes das publicações exigidas por leis, pelas instruções da CVM, por outros normativos aplicáveis e por este Regulamento.

viii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em pareceres técnicos ou consultas do Administrador ou do Gestor ou da Consultora de Investimentos Imobiliários, bem como custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta.

ix) Honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, envolvendo análises de mercado e da conjuntura econômica e a avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos que integram ou que venham a integrar a carteira do Fundo.

x) Honorários e despesas relacionados à contratação de empresa para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

xi) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo.

xii) 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.

xiii) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas ou reunião do Comitê de Investimento, em convocação ordinária ou extraordinária, inclusive aqueles anteriores à constituição do Fundo.

xiv) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, bem como custos de emissão.

xv) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, e do presente Regulamento.

xvi) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde já autorizados quando os recursos empregados forem inferiores a 15% (quinze por cento) do valor de aquisição ou dação em pagamento do bem, corrigido pelo IPCA.

xvii) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e as despesas aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XXII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 45 - O Fundo terá escrituração contábil destacada da escrituração relativa ao Administrador. As demonstrações financeiras do Fundo serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, bem como serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Parágrafo 1° - O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 01 de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2° - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos imóveis e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo 3º - 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 do Administrador.

CAPÍTULO XXIII - CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 46 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários dependem de aprovação prévia dos Cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum específico de deliberação previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou da Consultora de Investimentos Imobiliários ou de pessoas a ele ligadas.

ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou a Consultora de Investimentos Imobiliários ou pessoas a ele ligadas.

iii) A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

iv) A contratação, pelo Fundo, direta ou indiretamente, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou a Consultora de Investimentos Imobiliários, para prestação dos serviços atribuídos à Consultora de Investimentos Imobiliários.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e da Consultora de Investimentos Imobiliários, de seus administradores e acionistas.

ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e da Consultora de Investimentos Imobiliários, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM.

iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XXIV – CUSTÓDIA

Artigo 47 - Como o objeto do Fundo pressupõe parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio investido em valores mobiliários, o Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM ("Instituição Custodiante").

Parágrafo Único - A Instituição Custodiante somente poderá acatar ordens de procurador do Administrador, legalmente constituído, e devidamente informado no contrato de custódia.

CAPÍTULO XXV - AMORTIZAÇÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 48 - As Cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador, desde que solicitado em comunicado conjunto realizado pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota represente relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que gerem excesso de disponibilidades e não existam novos Ativos Alvo, que atendam a Política de Investimento do Fundo, a serem adquiridos nos próximos 180 (cento e oitenta) dias corridos.

Parágrafo Único - O pagamento das amortizações previstas neste artigo será realizado pelo Administrador, no mínimo em 10 (dez) Dias Úteis, após o comunicado emitido pelo Gestor em conjunto com a Consultoria de Investimentos Imobiliários.

Artigo 49 - Sem prejuízo dos eventos previstos acima, acima, caso restem recursos no caixa do Fundo que não vierem a ser alocados nos 180 (cento e oitenta) dias corridos após a realização de emissões de Cotas, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

Artigo 50 - O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão exclusivamente por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de deliberação previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - 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, despesas, deveres e obrigações inerentes ao Fundo.

Parágrafo 2º - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Artigo 51 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único - Deverá constar nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

Artigo 52 - Após a partilha de que trata o Parágrafo 1º do artigo 51 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador e de quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo, 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 o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo do polo passivo do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo 1º do Artigo 50 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de figurar como parte nos processos.

Artigo 53 - O Administrador, o Gestor ou a Consultora de Investimentos Imobiliários, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 54 - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, da seguinte documentação:

i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador 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 a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

CAPÍTULO XXVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 55 - A Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que 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.

Artigo 56 - De acordo com o inciso III, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, 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, observado 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.

iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ~~ou no mercado de balcão organizado~~, observado os devidos registros junto a BM&FBOVESPA e CVM.

Parágrafo Único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos "i" e "ii" do *caput*; já quanto ao inciso "iii", o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na BM&FBOVESPA.

Artigo 57 - 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 incidência da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Parágrafo Único – Nos termos 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, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas.

CAPÍTULO XXVII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 59 - O presente Regulamento foi 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.

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

Artigo 60 - Fica eleito o foro central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

ANEXO I

SUPLEMENTO DA SEGUNDA EMISSÃO DO

REIT RIVIERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este Suplemento refere-se a segunda emissão (2ª emissão) de cotas do FUNDO distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento da Emissão Inicial é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

a) Público Alvo da Emissão Inicial: As Cotas de 2ª emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a Investidores, residentes no Brasil ou no exterior, considerados como Investidores Qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, desde que tais Investidores realizem um investimento mínimo individual de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em Cotas do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

b) Inadequação de Investimento: O investimento neste Fundo é inadequado para investidores não qualificados, que não estejam dispostos a correr os riscos do mercado imobiliário e que necessitem de liquidez no curto prazo.

c) Quantidade de Cotas: No mínimo ~~975~~986 (novecentos e ~~setenta~~oitenta e ~~cinco mil~~seis) cotas e no máximo ~~341.424 (trezentos, quarenta~~98.631 (noventa e oito mil e seiscentos, trinta e um ~~mil, quatrocentos, vinte e quatro) de~~) cotas. Uma vez subscrito o montante mínimo disposto no item "g" abaixo, o Fundo poderá reiniciar suas atividades, podendo, ao final da oferta, ser canceladas as cotas remanescentes não subscritas.

d) Data de Deliberação da Emissão: Na data de registro do Regulamento do Fundo, juntamente com o presente suplemento, no cartório de títulos e documentos.

e) Valor Unitário de Emissão: R$ 1.~~025,11705917 (um mil,vinte e cinco reais e xx centavos)~~013,88282333 por cota.

f) Preço de Integralização: ~~As cotas~~O valor de integralização corresponderá ao valor da ~~Emissão Inicial serão integralizadas por R$1.025,11705917 (um mil,vinte e cinco reais e xx centavos), via TED ou CETIP, em~~ Cota do Dia Útil anterior a data de integralização, a qual não poderá exceder o prazo limite de 15 Dias (quinze) ~~dias, contados da chamada realizada pelo Administrador.~~ Úteis após a assinatura do boletim de subscrição conforme definido no item "H" deste Suplemento.

g) Valor Mínimo e Máximo da Emissão: R$ ~~10~~1.000.000,00 (~~dez milhões~~um milhão de reais) e R$ ~~350~~100.000.000,00 (~~trezentos e cinquenta~~cem milhões de reais), respectivamente.

h) Forma e Prazo para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas ~~a vista,~~ em moeda corrente nacional, via TED ou CETIP, em até 15 (quinze) ~~dias~~Dias Úteis, contados da ~~chamada realizada pelo Administrador~~assinatura do boletim de subscrição.

i) Prazo de Distribuição: 6 (seis) meses, contados a partir do protocolo ~~do Fundo~~ na CVM do comunicado de início da 2ª Emissão, prorrogáveis por iguais períodos, automaticamente pelo Intermediário Líder da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009.

j) Intermediário Líder da Oferta: **Socopa – Sociedade Corretora Paulista.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ nº 62.285.390/001-40.

l) Valor Mínimo de Subscrição por Cotista: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

~~m~~m) Direito de Preferência: Na proporção do número de cotas que possuírem, será garantido aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das cotas objeto da 2ª Emissão, sendo certo que os cotistas terão até 5 (cinco) dias contados da Data de Deliberação da Emissão, para o exercício do direito de preferência por meio de manifestação por escrito a ser enviada ao coordenador líder da oferta e ao Administrador. A ausência de manifestação dos Cotistas do Fundo no prazo estabelecido acima será considerada renúncia ao direito de preferência.

n) Condições para Modificação do Regulamento do Fundo, durante a realização da oferta:

Os investidores que já tiverem aderido à oferta de cotas do Fundo, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição poderão, em conjunto com os demais cotistas do Fundo, caso existentes, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, proceder alterações no regulamento do FUNDO, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento.

As alterações deverão ser comunicadas a todos os cotistas ingressantes na respectiva oferta para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento, através de correspondência protocolada na sede da Instituição Administradora, o interesse em manter a aceitação da oferta, presumida a intenção de sua manutenção na hipótese de silêncio.

Na hipótese de o investidor manifestar a intenção de revogar sua aceitação à presente oferta, terá direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às cotas subscritas, acrescidos da respectiva remuneração incidente desde a data de subscrição até a data da efetiva restituição.

~~n~~o) Custos da Distribuição (de responsabilidade do FUNDO, passíveis de reembolso, como despesas de constituição do FUNDO):

Comissão de coordenação	*0,15% do PL novo*
Comissão de colocação	Zero
Comissão de garantia	Zero
Custos jurídicos	até R$ 50.000,00
Custos de registro	*custos usuais incluindo as despesas de cartórios~~,~~ da Bovespa e de demais terceiros relacionados a oferta*
CETIP	custos usuais

p) Não integralização das novas Cotas:

O subscritor que não integralizar as cotas subscritas terá suas cotas automaticamente canceladas, sujeitando-se, ainda, ao pagamento imediato de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total subscrito exclusivamente em favor do Fundo. Caso o pagamento da multa não seja efetuado, o subscritor ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento dos seguintes encargos moratórios: atualização pela variação do Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data em que se torne devido até a data do efetivo pagamento. O subscritor inadimplente terá suspenso automaticamente seus direitos de cotista. Caso o subscritor inadimplente já seja cotista do Fundo, o mesmo terá suspenso o seu direito de voto em assembleias do Fundo, até que pague a multa pelo não cumprimento do boletim de subscrição. Neste caso, o cotista continuará a receber os rendimentos decorrentes das cotas anteriormente integralizadas.

q) Demais características da 2ª Emissão de Cotas: as demais características da 2ª Emissão de Cotas que não estejam elencadas neste Suplemento serão idênticas àquelas utilizadas na 1ª Emissão de Cotas do Fundo.