REGULAMENTO

DO

“SDI LOGÍSTICA RIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”

Datado de

06 de maio de 2015

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS	3
OBJETIVO	3
FATORES DE RISCO	4
DURAÇÃO.....	10
CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	10
CONSULTOR IMOBILIÁRIO	11
AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES	13
OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR	13
OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR	15
VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	17
RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	18
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS..	20
CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	21
COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE.....	21
EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS.....	21
NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	22
CAPÍTULO IV - INVESTIMENTOS DO FUNDO.....	23
POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	23
CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	24
CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	25
CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS.....	28
CAPÍTULO VIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO	29
CAPÍTULO IX - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	30
CAPÍTULO X - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	31
CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES	33
CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO	34
CAPÍTULO XIII - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	35
CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS	36
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO.....	36
ANEXO I.....	37
DEFINIÇÕES	37
ANEXO II.....	42
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	42

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – SDI LOGÍSTICA RIO FII

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1. O SDI LOGÍSTICA RIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Artigo 2. O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

OBJETIVO

Artigo 3. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em ativos que consistem em (i) ações de emissão da Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Rua de Acesso 3, Quadra F, Lote 01, International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.489.626/0001-20 (“SPE”), e (ii) participação no empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias, detido pela SPE, localizado na Avenida OL 03, nº 200, Lote 02, Quadra F, International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 64.651,63m² (sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um metros e sessenta e três centímetros quadrados), sendo 44.130,67m² (quarenta e quatro mil, cento e trinta metros e sessenta e sete centímetros quadrados) de área total construída, composta, entre outros itens, por: 2 (dois) galpões (Galpão A e Galpão B), sendo o Galpão A composto por 4 (quatro) Módulos, com área total construída de 8.015,81m² (oito mil e quinze metros e oitenta e um centímetros quadrados), e o Galpão B composto por 18 (dezoito) Módulos, com área total construída de 36.114,86m² (trinta e seis mil, cento e catorze metros e oitenta e seis centímetros quadrados), além de 12 (doze) vagas de carretas, 199 (cento e noventa e nove) vagas de carros, 20 (vinte) vagas de motos e 20 (vinte) vagas de visitantes (“Empreendimento Imobiliário” e, em conjunto com a SPE, “Ativos Alvo”), ambos descritos no Anexo II.

Parágrafo Primeiro O Empreendimento Imobiliário foi construído e incorporado pela Incorporadora tendo sido, em conjunto com o Fundo, objeto de (i) estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira (“Estudo de Viabilidade”), e (ii) laudo de avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 (“Laudo de Avaliação”), ambos elaborados pela Colliers International do Brasil.

Parágrafo Segundo O Empreendimento Imobiliário encontra-se incorporado, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a instituição, especificação e convenção do condomínio encontra-se registrada no Cartório do 5º Ofício do de Registro de Imóveis de Duque de Caxias.

Parágrafo Terceiro A fim de cumprir com o objetivo do Fundo, conforme indicado no Artigo 3º acima, o Fundo realizará a aquisição da SPE, detentora do Empreendimento Imobiliário, por meio da celebração do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE.

FATORES DE RISCO

Artigo 4. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas aos Cotistas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

Parágrafo Segundo As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Parágrafo Terceiro Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

- (i) *Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização.* Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Os instrumentos de política econômica utilizados pelo governo, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas dos tributos já existentes, entre outros, podem produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, 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. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado financeiro.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

- (ii) *Riscos relativos à atividade econômica.* É característica dos bens imóveis e das locações em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo, redução da produção industrial e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos Ativos Alvo e de suas locações.

Parágrafo Quarto Riscos Associados ao Setor Imobiliário

- (i) *Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis.* A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de Locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

- (ii) *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo.* Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

- (iii) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.* O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas àquelas em que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- (iv) *Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.* Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos Ativos Alvo.

- (v) *Depreciação do investimento.* Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.
- (vi) *Taxa de Ocupação Imobiliária.* A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

Parágrafo Quinto Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas

- (i) *Risco relativo à desvalorização dos imóveis.* Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Ativos Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o bem imóvel a ser adquirido para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

- (ii) *Risco de decisões judiciais desfavoráveis.* O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, ou ainda, na qualidade de condômino do

Empreendimento Imobiliário poderá ter arcar com as despesas e custas processuais e com as eventuais condenações sofridas pelo referido condomínio em diversas ações nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(iii) *Risco quanto à Política de Investimento do Fundo.* O Fundo destinará os recursos captados no âmbito da Oferta para a aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo primordial da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no Empreendimento Imobiliário poderão representar efeitos adversos para o Empreendimento Imobiliário como um todo, o que por sua vez, poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira do Fundo.

(iv) *Riscos relativos às receitas mais relevantes.*

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto às receitas de locação dos Ativos Alvo:

O não pagamento de aluguéis pelos Locatários ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância no Empreendimento imobiliário implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos Locatários, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

Em 24 de setembro de 2012, o locatário Coroa Indústria e Comércio S.A. (“CBA”) firmou o Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças (“Confissão de Dívida”), por conta de valores em atraso no montante de R\$142.155,46 (cento e quarenta e dois mil, cento e cinquenta e cinco reais e quarenta e seis centavos). Esse montante se refere aos valores devidos em razão do aluguel do mês de agosto de 2012, de vencimentos das despesas de condomínio dos meses de junho, julho e agosto de 2012 e as 4 (quatro) primeiras parcelas do IPTU referentes ao ano de 2012 e aos dois módulos do Empreendimento Imobiliário atualmente alugado pela CBA, além da correção monetária, multas aplicáveis e juros moratórios.

Por meio da Confissão de Dívida, a CBA comprometeu-se a pagar os valores em atraso em 08 (oito) parcelas iguais, semanais e sucessivas, sendo a primeira devida em 27 de setembro de 2012 e a última em 14 de novembro de 2012. Não é possível assegurar que não haverá novos atrasos ou inadimplência da CBA ou de outros locatários.

(b) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Colliers International do Brasil. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos Locatários, de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação, ou mesmo caso, por condições de mercado

ou quaisquer outras razões, não se consiga locar todas as unidades do Empreendimento Imobiliário.

- (v) *Risco de Vacância e Dificuldade de Venda.* O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou compradores para o Empreendimento Imobiliário, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do Empreendimento Imobiliário. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário (os quais são atribuídos aos Locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.
- (vi) *Risco de concentração de aluguéis em poucos locatários.* Os Ativos Alvo estão atualmente locados para empresas pertencentes a três grupos empresariais, sendo que os Locatários do Grupo BR Foods respondem atualmente por 63,1% do total das receitas de aluguel geradas pelos Ativos Alvo. Caso qualquer dos Locatários, e em especial o Grupo BR Foods, venha a sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça pagar os aluguéis, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso relevante.
- (vii) *Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo.* Na data deste Regulamento, ainda não foram celebrados os documentos vinculativos para a aquisição dos Ativos Alvo. Assim sendo, não se pode assegurar que o Fundo conseguirá adquirir os Ativos Alvo em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Caso o Administrador não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Ativos Alvo, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Mesmo considerando o sucesso na negociação de bons termos e condições para a aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, existe a possibilidade dos Ativos Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade do Empreendimento Imobiliário para o patrimônio do Fundo.

- (viii) *Risco relacionado à redução de capital da SPE e/ou liquidação e extinção da SPE.* O Fundo, na qualidade de único quotista da SPE, deliberará oportunamente pela redução do capital da SPE e/ou dissolução, liquidação e extinção da SPE. A redução de capital da SPE confere aos eventuais credores quirografários que detenham título líquido anterior à data da publicação da ata da assembleia que aprovar a redução, direito de oposição, exercível no prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal publicação. Neste caso, se eventuais credores quirografários da SPE se opuserem à redução de capital, a SPE poderá ser obrigada a pagar antecipadamente os valores devidos aos credores que tenham se manifestado em oposição à redução de capital, o que poderá implicar em custos adicionais para o Fundo.

Alternativamente, a SPE poderá discutir judicialmente a dívida alegada pelo eventual credor, o que resultará no atraso da implementação da redução de capital da SPE, bem como no provisionamento dos valores relativos ao eventual pagamento da dívida até a resolução da disputa judicial, o que implicará na retenção de receitas do Fundo por tempo indeterminado, sem distribuição de tais valores aos Quotistas.

Adicionalmente, caso ocorra o atraso na implementação da redução de capital da SPE e a mesma não seja implementada no prazo de 60 (sessenta) dias, incidirão tributos

não esperados sobre as receitas da SPE, o que importará em custos adicionais para o Fundo e terá um impacto negativo na rentabilidade das Quotas.

Adicionalmente, tanto na hipótese de redução de capital quanto na de dissolução, liquidação e extinção da SPE, deverão ser observados os procedimentos e os prazos legais necessários à sua implementação, incluindo, dentre outros, a obtenção, junto aos órgãos competentes, de certidões negativas de débitos tributários, previdenciários e de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, bem como registros da junta comercial e cartório de registro de imóveis.

A observância de tais prazos legais poderão acarretar atrasos na concretização da transferência do Empreendimento Imobiliário (atualmente detido pela SPE) para o Fundo. Até que o Empreendimento Imobiliário passe a ser detido diretamente pelo Fundo, as receitas por ele geradas estarão sujeitas a imposto de renda no nível da SPE, o que poderá ocasionar um impacto negativo na rentabilidade das Quotas.

- (ix) *A existência de obrigações, passivos ou contingências de qualquer natureza em relação à SPE que não sejam cobertos pela indenização prestada por SDI e Tellus ao Fundo nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE, ou estejam sujeitos a certos limites ou concorrência com a indenização que também deva ser paga ao coordenador líder da Oferta previstos no referido contrato, bem como eventual incapacidade financeira da SDI e Tellus à época em que a indenização se tornar devida, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.*

Não é possível assegurar que a SPE que será adquirida pelo Fundo esteja livre de obrigações, passivos ou contingências de qualquer natureza (inclusive, sem limitação, de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária, regulatória, civil ou comercial) decorrentes de, ou relacionados a atos, fatos, eventos ou omissões relativos ou relacionados à SPE ocorridos em data anterior à aquisição da SPE pelo Fundo. Caso (i) eventuais obrigações, passivos ou contingências venham a se materializar, e não estejam cobertas pela indenização prestada por SDI e Tellus em relação ao Fundo nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE, (ii) tenha decorrido o prazo de vigência da indenização devida por SDI e Tellus; (iii) o montante devido a título indenização não seja suficiente para cobrir as perdas sofridas pelo Fundo, (iv) a indenização devida ao Fundo concorra com a indenização que deva ser paga ao Coordenador Líder; ou (v) SDI e Tellus não possuam recursos suficientes para o pagamento de referida indenização, o Fundo poderá ter que incorrer em custos, encargos ou despesas adicionais àquelas previstas quando de sua constituição, podendo, inclusive, ter que realizar o pagamento de referidas obrigações, passivos ou contingências. Adicionalmente, nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE, SDI e Tellus deverão indenizar o Fundo na proporção das ações vendidas por cada um, de forma não solidária, observada a vigência e determinados limites previstos no Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE. Em todos os casos, a rentabilidade do Fundo poderá ser negativamente afetada de forma relevante.

- (x) *Riscos de despesas extraordinárias.* O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Empreendimento Imobiliário. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários do Empreendimento Imobiliário, tais como tributos, despesas condominiais e custos para reforma ou recuperação de Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O Fundo poderá, ainda, arcar com as despesas dos Ativos Alvo vacantes.

- (xi) *Risco relativo à concentração e pulverização.* Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- (xii) *Risco de aporte de recursos adicionais.* Em caso de perdas e prejuízos na carteira que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Ativos Alvo ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, pelo coordenador líder da Oferta e por Instituições Participantes da Oferta.
- (xiii) *Riscos ambientais.* Ainda que o Empreendimento Imobiliário situe-se em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Ativos Alvo.
- (xiv) *Risco de sinistro.* No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- (xv) *Risco relacionado à oscilação no valor das Cotas.* Pode haver alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

DURAÇÃO

Artigo 5. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 6. O Fundo será administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81 (“Administrador”). A carteira do Fundo será gerida pela XP Gestão de Recursos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para gerir carteiras de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do

Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89 (“Gestor”).

Parágrafo Primeiro O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

Parágrafo Segundo O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Parágrafo Terceiro O Administrador será nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 7. Os serviços de escrituração, controladoria e custódia poderão ser contratados pelo Administrador, na forma da regulamentação aplicável.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 8. A SDI Administração de Bens Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº. 514, 10º andar, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.606/0001-86 (“Consultor Imobiliário”) será contratada como consultor imobiliário do Fundo e, dentre outras atribuições definidas no Contrato de Consultoria Imobiliária, terá as seguintes funções:

- (i) assessorar o Gestor em quaisquer negócios imobiliários, incluindo a negociação do preço, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações, e a análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) indicar, para aprovação em Assembleia Geral dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário, se necessário, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, contratação e/ou renovação de apólices de seguro patrimonial, recolhimento de tributos, tarifas e encargos, os quais serão pagos pelos próprios condôminos do Empreendimento Imobiliário; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento Imobiliário, se houver;

- (iii) recomendar ao Gestor a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (iv) identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (v) todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário;
- (vi) supervisionar e acompanhar as atividades a serem desempenhadas pela empresa especializada responsável pelo Consultor de Locação, contratada nos termos do Artigo 9 abaixo, em relação as suas responsabilidades perante ao Fundo;
- (vii) sempre que solicitado pelo Gestor e/ou pelo Administrador, comparecer à Assembleia Geral de Cotistas para prestar as informações e esclarecimentos que se fizerem necessários em relação às propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo por ele encaminhadas nos termos da alínea “iv” acima.
- (viii) indicar, dentre empresas de renomada reputação no mercado, o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos Artigo 11 abaixo;
- (ix) disponibilizar ao Administrador e ao Gestor, semestralmente, relatório preparado pelo Avaliador contendo o valor de mercado dos bens e direitos imobiliários integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo informações sobre (i) o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472; e (ii) os contratos de locação, e percentuais de inadimplência e vacância;
- (x) administrar as locações dos imóveis do Fundo, bem como, assessorar nas cobranças de aluguéis e demais encargos referente às locações, e ainda, na adoção dos procedimentos de revisão dos aluguéis dos ativos imobiliários integrantes da carteira de investimentos do Fundo e das renovações dos Contratos de Locação;
- (xi) mediante aprovação do Administrador, propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo, sendo que, para eventual demanda, serão contratados advogados especializados, a serem aprovados pelo Administrador, cujas respectivas despesas referentes a honorários advocatícios e custas serão pagas diretamente pelo Fundo; e
- (xii) revisão das minutas dos Contratos de Locação e seus eventuais aditamentos, podendo ser contratados advogados especializados para a respectiva elaboração e análise, a

serem aprovados pelo Administrador, cujas despesas referentes a honorários advocatícios serão pagas diretamente pelo Fundo.

Artigo 9. Sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima, o Consultor Imobiliário também será responsável pelas atividades relacionadas à gestão dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo (“Consultor de Locação”) conforme indicadas nas alíneas deste artigo 10, conforme entenda necessárias, a seu exclusivo critério. Neste caso, o Consultor Imobiliário poderá indicar a empresa especializada a ser contratada com a interveniência e anuência do Administrador, em nome do Fundo, para a realização das atividades aqui referidas, sendo que a respectiva remuneração será paga diretamente pelo Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 21 abaixo.

- (i) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- (ii) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- (iii) a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
- (v) a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido; e
- (vi) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES

Artigo 10. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, 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. A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no website da CVM no endereço no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

Artigo 11. O Administrador também contratará, em nome do Fundo, Avaliador a quem incumbirá realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas no Artigo 39 deste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, cuja indicação será realizada pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Artigo 8º, inciso (viii) acima.

OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR

Artigo 12. São obrigações do Administrador, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos imóveis que compõem os Ativos Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (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 sejam; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos Ativos Alvo e demais ativos e operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) incluir nas demonstrações contábeis semestrais e anuais declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (h) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (i) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;
- (j) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (p) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento;
- (q) prestar os serviços de escrituração das Cotas;
- (r) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo; e
- (s) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR

Artigo 13. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) gerir a carteira dos Ativos de Renda Fixa e os Ativos Alvo, conforme o estabelecido na Política de Investimento constante do Capítulo IV abaixo, empregando nas

atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento;

- (ii) prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- (iii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários será realizada conforme recomendação do Consultor Imobiliário, e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;
- (iv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (vi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (vii) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas;
- (viii) baseado em recomendação do Consultor Imobiliário, observado o disposto no Artigo 8º, item (iv) acima, solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre as propostas de alienação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- (ix) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (x) exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários integrantes da carteira de investimentos do Fundo, caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento para constar tal possibilidade;
- (xi) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
e
- (xii) elaborar o Relatório de Gestão, nos termos do Artigo 14 abaixo.

Artigo 14. O Gestor deverá elaborar, semestralmente, um relatório (“Relatório de Gestão”) que conterá:

- (a) a descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) o programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (d) a relação das obrigações contraídas no período, com base nas informações fornecidas pelo Administrador;
- (e) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, com base nas informações fornecidas pelo Administrador; e
- (g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício, com base nas informações fornecidas pelo Administrador.

VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

Artigo 15. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou e utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, observado o disposto no Artigo 35 da Instrução CVM 472;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas.

Parágrafo Primeiro A vedação prevista na alínea (j) deste Artigo 15 não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo O Administrador e o Gestor envidarão seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 16. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro Na hipótese de sua renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e
- (b) sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

Parágrafo Segundo A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas convocá-la.

Parágrafo Terceiro Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Quarto Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

Artigo 17. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 38 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Primeiro Caberá ao liquidante indicado nos termos deste Artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 16 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo O disposto na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 16 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 18. Nas hipóteses referidas nos Artigos 16 e 17 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único – A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 19. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

Artigo 20. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 21. O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) do Patrimônio Líquido, com remuneração mínima mensal de R\$80.000,00 oitenta mil reais, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Primeiro A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e será dividida entre o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

Parágrafo Segundo Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando ao Auditor Independente, Avaliador e empresa prestadora dos serviços de Consultor de Locação, nos termos do Artigo 9 acima, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE

Artigo 22. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Parágrafo Primeiro As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista e serão calculadas e divulgadas diariamente.

Parágrafo Segundo O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Parágrafo Quarto A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no Parágrafo Quinto do Artigo 30 abaixo.

Parágrafo Quinto Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Sexto De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo Sétimo Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da BM&FBOVESPA.

EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Artigo 23. Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas (“1ª Emissão”) 1.438.853 (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentos e cinquenta e três) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$143.885.300,00 (cento e quarenta e três milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil e trezentos reais). As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública devidamente registrada na CVM, a ser realizada por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Segundo As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito das ofertas de Cotas

Parágrafo Terceiro No âmbito da 1ª Emissão, não será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser cancelada a 1ª Emissão caso não haja demanda suficiente para a subscrição da totalidade das cotas.

Artigo 24. As Cotas não poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Artigo 25. Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XIII abaixo.

Artigo 26. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 27. Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª Emissão de Cotas, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;
- (c) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de

Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento; e

- (d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 28. Os recursos do Fundo oriundos da 1ª Emissão de Cotas serão investidos na aquisição dos Ativos Alvo.

Parágrafo Primeiro Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 1ª Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada na aquisição dos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 30 deste Regulamento, poderá ser aplicada em ativos de renda fixa (“Ativos de Renda Fixa”), ou seja, em investimentos considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “*investment grade*” ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo Administrador ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Administrador.

Parágrafo Segundo Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Terceiro A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos. O Gestor e/ou o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Artigo 29. Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 30. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

Parágrafo Primeiro O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Parágrafo Segundo Entende-se por “Resultado do Fundo”, o produto decorrente do recebimento dos Aluguéis, e das demais receitas dos imóveis e outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo a sua eventual alienação, deduzidos os encargos do Fundo, no que for aplicável, apurado entre o primeiro e o último dia de cada mês.

Parágrafo Terceiro Entende-se por despesas necessárias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo aquelas relativas à sua conservação e manutenção, tais como despesas com IPTU, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza das enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, tais como: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; e (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

Parágrafo Quarto Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição, (b) de assessoria legal e financeira e (c) o pagamento do ITBI, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando à (a) remuneração do Administrador, e/ou (b) taxas e emolumentos eventualmente devidos.

Parágrafo Quinto Não obstante o disposto nos Parágrafos Primeiro, Segundo, Terceiro e Quarto acima, os Cotistas poderão ser demandados pelo Administrador para realizar aportes adicionais de recursos em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. Os aportes adicionais de recursos previstos neste Parágrafo não serão caracterizados como integralização de Cotas de novas emissões para fins do disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 31. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em outros Artigos deste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento, com exceção das hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento;
- (h) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo;
- (i) deliberar sobre eventual amortização das Cotas;
- (j) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e a escolha de seus substitutos;
- (k) aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas, se vier a ser permitida;
- (l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos deste Regulamento;
e
- (m) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que tratam os Parágrafos Quarto e Quinto do Artigo 36 abaixo.

Parágrafo Primeiro Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Segundo Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Parágrafo Segundo Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no Artigo 36 deste Regulamento.

Artigo 33. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta ou correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou Publicação em Periódico de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo Primeiro As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para sua realização.

Parágrafo Segundo Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo Terceiro A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

Parágrafo Quarto Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, 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, e mantê-los até a data de sua realização.

Artigo 34. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Segundo Observado o disposto no Artigo 24 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas poderá solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo Terceiro O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo, poderá:

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

Parágrafo Quarto O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Segundo deverá informar o Administrador o teor de sua proposta.

Parágrafo Quinto O Administrador poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.

Parágrafo Sexto Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro, alínea (b) acima, serão arcados pelo Administrador.

Artigo 35. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

Parágrafo Único Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

Artigo 36. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (a), (b), (k) e (l) do Artigo 31 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a metade das Cotas emitidas.

Parágrafo Primeiro A alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item (a) do Artigo 31 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das demais deliberações constantes do Artigo 31 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo Segundo Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
e
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Terceiro A vedação prevista no Parágrafo Segundo acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro acima; ou
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo Quarto A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Quinto 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 do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no Consultor Imobiliário ou, ainda, em seus controladores, sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Artigo 37. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) formação de reserva equivalente ao montante de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão (“Caixa Reserva”), sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão o Caixa de Reserva será extinto e os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo;
- (b) pagamento do Preço de Aquisição dos Ativos Alvo;
- (c) pagamento dos Encargos do Fundo, descritos no Capítulo VIII abaixo;
- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do Fundo; e
- (e) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos no Capítulo V acima.

CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38. As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos com distribuições públicas de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;

- (i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, incluindo, sem se limitar ao Consultor de Locação, se houver;
- (j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio 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;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso; e
- (p) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO IX - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 39. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

Parágrafo Primeiro O Patrimônio Líquido corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

Parágrafo Segundo As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo Quarto Além do disposto no Parágrafo Terceiro acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos seguintes critérios:

- (a) os investimentos nos Ativos Alvo serão registrados conforme o custo suportado por Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade elaborados quando das suas aquisições, e atualizados anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (b) os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado do Custodiante; e
- (c) os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Parágrafo Quinto Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Custodiante.

Parágrafo Sexto O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro.

CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 40. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (i) o valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
 - (ii) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- (b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (i) demonstração dos fluxos de caixa do período; e

- (ii) o Relatório de Gestão.
- (e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i) as demonstrações financeiras;
 - (ii) o Relatório de Gestão; e
 - (iii) o parecer do Auditor Independente.
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 41. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) o prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- (d) fatos relevantes.

Parágrafo Primeiro A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata incluindo divulgação por meio dos sistemas disponibilizados pela CVM e pela BM&FBovespa, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

Parágrafo Segundo Consideram-se exemplos de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista, bem como a rescisão dos Contratos de Locação por qualquer dos Locatários.

Artigo 42. Ainda, o Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o Artigo 7º da Instrução CVM 472, 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 o saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

- (c) 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.

Artigo 43. A publicação das informações referidas nos Artigos 40 e 41 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

Artigo 44. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

Parágrafo Primeiro Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

Parágrafo Segundo Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, localizada na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na rede mundial de computadores www.riobravo.com.br; e (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 45. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor ou o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Consultor Imobiliário e/ou Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Gestor ou pessoas a eles ligadas; e
- (c) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo Para fins do disposto neste Artigo, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas (a) e (b) acima.

CAPÍTULO XII – LIQUIDAÇÃO

Artigo 46. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VI deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo.

Parágrafo Segundo Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Parágrafo Terceiro Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo Quinto do Artigo 39 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente

qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Artigo 47. 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.

Artigo 48. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (a) 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;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 47 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Parágrafo Primeiro Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste Artigo, 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, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Segundo Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, 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 do respectivo processo.

CAPÍTULO XIII - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 49. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (c) o cotista pessoa física não ser detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “(a)” a “(c)” do Parágrafo Primeiro deste Artigo; já quanto à alínea “(d)” do mesmo parágrafo, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Parágrafo Sétimo do Artigo 22 acima. Adicionalmente, nos termos do Artigo 30, Parágrafo Primeiro acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Parágrafo Segundo, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

Artigo 50. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

Artigo 51. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

* * *

ANEXO I

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, quando escritas com a primeira letra maiúscula, terão os seguintes significados:

TERMO DEFINIDO	DEFINIÇÃO
“1ª Emissão”:	é a 1ª emissão de cotas do Fundo.
“Administrador”:	é a Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“Aluguéis”:	é a contraprestação devida pelos Locatários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo pelo direito de usar e gozar dos referidos imóveis, em regime de locação não residencial.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”:	é a assembleia prevista no Capítulo VI deste Regulamento.
“Ativos Alvo”:	são, em conjunto, o Empreendimento Imobiliário e a SPE que serão objeto de aquisição pelo Fundo.
“Ativos de Renda Fixa”:	são os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “ <i>investment grade</i> ”, conforme o estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 28.
“Auditor Independente”:	é a empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme disposto no Artigo 10 deste Regulamento.
“Avaliador”:	é a empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 11 deste Regulamento.
“BACEN”:	é o Banco Central do Brasil.
“BM&FBOVESPA”:	é a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“Boletim de Subscrição”:	é o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Artigo 23 deste Regulamento.

“ <u>Caixa Reserva</u> ”:	é a formação de reserva equivalente ao montante estimado dos Encargos do Fundo a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente àquele em que for efetuado o respectivo provisionamento, conforme o estabelecido na alínea “a” do Artigo 37 deste Regulamento.
“ <u>CETIP</u> ”:	é a CETIP S.A. - Mercados Organizados.
“ <u>Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE</u> ”:	é o compromisso de compra e venda de ações da SPE, a ser celebrado entre o Fundo, a SDI e o Tellus., pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à SDI e ao Tellus, pela aquisição dos Ativos Alvo, o Preço de Aquisição.
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ”:	é a SDI Administração de Bens Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.606/0001-86, a qual, dentre outras atribuições, realizará a medição e o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário.
“ <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ”:	é o contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária a ser celebrado entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	é contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor quando o Administrador delegar à terceiros as atribuições do Gestor.
“ <u>Contratos de Locação</u> ”:	são os contratos de locação não residenciais celebrados em relação aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”:	são as Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	são os titulares das Cotas do Fundo.
“ <u>Custodiante</u> ”:	é o Administrador.
“ <u>CVM</u> ”:	é a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>CVM WEB</u> ”:	é o sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.
“ <u>Dias Úteis</u> ”:	os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados ocorridos na sede do Administrador.
“ <u>Disponibilidades</u> ”:	são todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa.
“ <u>Emissão</u> ”:	é a emissão pública de Cotas do Fundo.
“ <u>Encargos</u> ”:	são todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo VIII deste Regulamento.
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”:	é o empreendimento imobiliário especificado no Artigo 3º deste Regulamento.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	é o Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento a ser elaborado pela Colliers International do Brasil para a 1ª Emissão;
“ <u>Exigibilidades</u> ”:	são as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.

“ <u>Fundo</u> ”:	é o SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“ <u>Consultor de Locação</u> ”:	são os serviços de gestão dos Contrato de Locação, nos termos do Artigo 9 deste Regulamento.
“ <u>Gestor</u> ”:	é a XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	é a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário e secundário.
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	é a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, ou qualquer instrução que venha a substituí-la, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento que não sejam regidos por regulamentação própria.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.
“ <u>Instrução CVM 516</u> ”:	é a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
“ <u>IPCA</u> ”:	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE , tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo. Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito,

	a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.
“ <u>IPTU</u> ”:	é o Imposto Predial e Territorial Urbano.
“ <u>ITBI</u> ”:	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis do município de Duque de Caxias.
“ <u>Justa Causa</u> ”:	é a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora, e/ou pelo Consultor Imobiliário e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada em julgado.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	é o Laudo de avaliação dos Ativos Alvos a ser elaborado por empresa especializada e independente, a ser indicada pelo Gestor, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
“ <u>Liquidação</u> ”:	é o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XII deste Regulamento.
“ <u>Locatários</u> ”:	são todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contratos de Locação relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo durante o prazo de duração do Fundo.
“ <u>Oferta</u> ”:	é a oferta pública de distribuição primária de Cotas do Fundo.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	é o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificado na forma do Parágrafo Primeiro do Artigo 40 deste Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos Exigibilidades menos outros passivos.
“ <u>Periódico</u> ”:	é o jornal de grande circulação a ser utilizado pelo Fundo quando as suas informações forem divulgadas em jornais.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	é a política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV deste Regulamento.
“ <u>Preço de Aquisição</u> ”:	significa o preço de aquisição dos Ativos Alvo correspondente ao montante de R\$131.000.000,00 (cento e trinta e um milhões).
“ <u>Regulamento</u> ”:	é o presente Regulamento que rege o Fundo.
“ <u>Relatório de Gestão</u> ”:	é o relatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 40 da Instrução 472, o qual deverá conter as informações

	dispostas no Artigo 15 deste Regulamento.
“ <u>SPE</u> ”:	é a Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme qualificada no Artigo 3 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	é a remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do Artigo 22 deste Regulamento.
“ <u>Taxa DI</u> ”:	são as taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extra-Grupo), apuradas pela CETIP e divulgadas pela resenha diária da ANBIMA, expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis.

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVO

Descrição Da SPE

Denominação Social: BETEL SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF: nº 11.489.626/0001-20

NIRE: 33.3.0029722-7

Sede: Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, na Rua de Acesso 3, Quadra F, Lote 01, International Business Park, CEP 25000-000.

Capital Social: R\$78.794.614,00 (setenta e oito milhões, setecentos e noventa e quatro mil seiscentos e quatorze reais).

Objeto social: promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do Empreendimento Imobiliário, bem como o recebimento dos aluguéis e parcelas decorrentes da locação e da alienação, respectivamente, do Empreendimento Imobiliário.

Descrição do Empreendimento Imobiliário detido pela SPE

Empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias localizado na Avenida OL 03, nº 200, Jardim Gramacho, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 64.651,63m² (sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um metros e sessenta e três centímetros quadrados), sendo 44.130,67m² (quarenta e quatro mil, cento e trinta metros e sessenta e sete centímetros quadrados) de área total construída, composta, entre outros itens, pelos Galpões A e B (abaixo descritos), além de 12 (doze) vagas de carretas, 199 (cento e noventa e nove) vagas de carros, 20 (vinte) vagas de motos e 20 (vinte) vagas de visitantes.

1) GALPÃO A: área total construída
Módulo 1: 2.035,74m ²
Módulo 2: 1.992,74 m ²
Módulo 3: 1.992,47 m ²
Módulo 4: 1.995,13 m ²
Total: 8.015,81 m ²
2) GALPÃO B: área total construída
Módulo 1: 2.023,79m ²
Módulo 2: 1.980,82 m ²
Módulo 3: 1.980,82 m ²
Módulo 4: 1.980,82 m ²
Módulo 5: 1.980,82m ²
Módulo 6: 1.980,82 m ²

Módulo 7: 2.000,87 m ²
Módulo 8: 2.285,41 m ²
Módulo 9: 2.023,79 m ²
Módulo 10: 1.980,82 m ²
Módulo 11: 1.980,82 m ²
Módulo 12: 1.980,82 m ²
Módulo 13: 1.980,82 m ²
Módulo 14: 1.980,82 m ²
Módulo 15: 1.980,82 m ²
Módulo 16: 1.980,82 m ²
Módulo 17: 1.980,82 m ²
Módulo 18: 2.030,33 m ²
DEPÓSITO DE ESTOCAGEM:
Galpão A: 5.256,43 m ²
Galpão B: 23.718,00 m ²
Marquise:
Galpão A: 9,31 m ²
Galpão B: 41,45 m ²
Mezanino:
Galpão A: 1.171,55 m ²
Galpão B: 5.255,60 m ²
Docas por módulo: 3
Total de docas: 66