

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados (“**Administradora**”).

CONSIDERANDO QUE:

1. Para atender as exigências constantes do ofício de exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), no âmbito do pedido de registro de oferta pública de distribuição primária de cotas (“**Oferta**”), processo CVM nº RJ-2013-320, sob o nº OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 1081/2013, a Administradora retificará em parte e ratificará no restante o Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office (“**Fundo**”), datado de 28 de dezembro de 2012 e registrado em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895, no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro (“**Instrumento de Constituição**”), conforme alterado pelo Instrumento de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office, datado de 26 de fevereiro de 2013 e registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 27 de fevereiro de 2013, sob o nº 1824856, o qual alterou o Regulamento; e
2. O Fundo ainda não possui cotistas, razão pela qual não se requerer a realização de assembleia geral de cotistas para alteração de seu Regulamento.

RESOLVE, por meio do presente Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office retificar o dispositivo 4 do Regulamento do Fundo, incluir o Anexo I e ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo, não expressamente alterados por este instrumento, e em razão das alterações ora realizadas, consolidar o Regulamento do Fundo com a redação constante do Anexo I ao presente Instrumento.

Este Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 01 (uma) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013.

*[página de assinaturas do Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de
Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office]*

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
TB OFFICE**

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
TB OFFICE**

DO FUNDO

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

Parágrafo Primeiro - O **FUNDO** é administrado e representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

Parágrafo Segundo - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em seu endereço eletrônico (www.btgpactual.com).

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio da aquisição de até 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 207.428 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“**Imóvel-Alvo**”).

Parágrafo único - O **FUNDO** poderá, ainda, adquirir: (i) outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis (“**Imóveis-Alvo**”), todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; e (ii) Outros-Ativos conforme definidos e listados no artigo 4º, inciso II, abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

- I. Por ocasião da Primeira Emissão (conforme definida no artigo 23 abaixo), os recursos captados serão exclusivamente destinados à aquisição de até 100% (cem por cento) do Imóvel-Alvo, descrito no *caput* do artigo 2º retro, sendo que os valores a serem captados em tal emissão serão limitados ao montante que seja suficiente para que o **FUNDO** adquira o Imóvel-Alvo, incluindo respectivos custos da oferta e de aquisição do Imóvel-Alvo;
- II. Os recursos captados por meio das futuras emissões de cotas, conforme permitido nos termos do presente Regulamento, poderão ser destinados à aquisição de outros ativos conforme indicados a seguir (“**Outros-Ativos**”):
 - a) os Imóveis-Alvo;
 - b) ativos tais como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
 - c) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo ou nos ativos descritos nos itens (b) acima ou (d) abaixo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e
 - d) ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

§1º - Caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Instrução CVM 409**”), e a Administradora deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

§2º - As aquisições da totalidade ou de participação dos empreendimentos imobiliários pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- II. os imóveis deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- III. os imóveis deverão ser, preferencialmente, imóveis corporativos localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”); e
- V. os imóveis ou a participação nestes poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

§3º - Não obstante o disposto neste artigo, fica ressalvado que, enquanto houver fração ideal do Imóvel-Alvo não adquirida pelo **FUNDO**, as emissões posteriores terão como objetivo a captação de recursos com a finalidade de adquirir a respectiva fração remanescente do Imóvel-Alvo, sendo que os valores de tais emissões serão limitadas ao montante suficiente para que o **FUNDO** adquira a respectiva fração remanescente do Imóvel-Alvo, observado o disposto no artigo 26 abaixo.

§4º - As aquisições dos Outros-Ativos que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios, conforme aplicável:

- I. em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- II. em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e

III. as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM.

§5º - Nos termos do §3º, do artigo 23 deste Regulamento, na Primeira Emissão, referida no inciso I deste artigo 4º, será admitida a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que sejam subscritas, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

§6º - Se, por ocasião da aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo ou da aquisição de Outros-Ativos, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas e de autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para fazer frente ao investimento pretendido. O **FUNDO** poderá adquirir os Outros-Ativos por meio de indicação da Consultora Imobiliária (conforme abaixo definida) do **FUNDO**.

§7º - Os riscos envolvidos na aquisição do Imóvel-Alvo e dos Outros-Ativos são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas, que incluem os riscos relativos ao Imóvel-Alvo e ao Mercado Imobiliário, conforme consta do Anexo I ao presente Regulamento.

§8º - Antes de subscrever cotas do **FUNDO**, os investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no prospecto da oferta pública, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, uma vez que, além dos riscos mencionados no Anexo I, o investimento nas Cotas está sujeito adicionalmente a riscos, conforme as categorias abaixo, que estão descritos detalhadamente no prospecto da oferta pública das cotas:

- i. Riscos de Mercado;
- ii. Riscos Relacionados ao Fundo;
- iii. Riscos Relativos ao Mercado Imobiliário; e
- iv. Riscos Relativos ao Imóvel-Alvo.

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

Art. 6º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, em eventuais contratos e acordos firmados pelo **FUNDO** para aquisição e/ou participação em tais ativos, bem como nas convenções de condomínio em vigor relativas a cada um de tais ativos, conforme aplicável.

Art. 7º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 8º - Todo e qualquer investimento a ser realizado pelo **FUNDO** será feito em conformidade com as políticas estabelecidas neste Regulamento.

Art. 9º - Por ocasião da Primeira Emissão, a totalidade dos recursos captados que, temporariamente, não for destinada à aquisição do Imóvel-Alvo, nos termos deste Regulamento, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 10º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento da Taxa de Administração (conforme abaixo definida);
- b) pagamento de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio;
- c) investimentos no Imóvel-Alvo ou em Outros-Ativos; e
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

Art. 11 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 12 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 13 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

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

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

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

Art. 14 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;

II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III. abrir e movimentar contas bancárias;

IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;

V. transigir;

VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e

VII. contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

Art. 15 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros:

- I. distribuição de cotas do **FUNDO**;
- II. consultoria ou gestão especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Outros-Ativos para integrarem a carteira do **FUNDO**; e
- III. consultoria especializada para o gerenciamento das locações ou do arrendamento do Imóvel-Alvo e dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície e a comercialização do Imóvel-Alvo e dos Imóveis-Alvo, conforme previsto em instrumento próprio.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** contratará a TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda. como administradora predial do Imóvel-Alvo, nos termos do contrato de administração predial em vigor à época da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **FUNDO**, observando-se ainda os termos e condições nele previstos com relação à manutenção do referido contrato, enquanto este estiver sendo cumprido.

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e pelas demais disposições aplicáveis.

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

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

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

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimentos prevista no artigo 3º deste Regulamento ou consoante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e
- II. adquirir Outros-Ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.
- X. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;
- XI. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIII. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

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

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

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

§3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar à Consultora Imobiliária, conforme definida a seguir, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 18 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, sem a devida aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08;

X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

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

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 19 – A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços de administração do **FUNDO** uma taxa de administração composta de: o valor equivalente a 0,20% (dois décimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos deste Regulamento, com valor equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** (“**Taxa de Administração**”).

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

§ 2º- O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito no *caput* deste artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração das cotas do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência da **ADMINISTRADORA**.

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

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a CVM, da ata de Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a substituição da **ADMINISTRADORA**, juntamente com o regulamento do **FUNDO** devidamente registrada em Cartório de Registro de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II, do artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668/93, conforme disposto no §7º abaixo.

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

§3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral 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**.

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

§5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da

ADMINISTRADORA, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§6º - 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e acompanhada do protocolo de correspondência de envio à CVM, sobre a aprovação da transferência da administração do **FUNDO**, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

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

Art. 21. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DAS COTAS

Art. 22 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

§2º - Cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**.

§3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, não é permitido ao cotista o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os cotistas poderão negociar as cotas de sua titularidade secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”) e/ou em mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 23 – Na primeira emissão de cotas do **FUNDO**, promovida pela **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, serão emitidas, em série única, 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais), perfazendo um montante total de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais) (“**Primeira Emissão**”), as quais serão objeto de distribuição pública (“**Oferta**”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”).

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

§2º - As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Primeira Emissão, ressalvado o disposto no §4º deste art. 23.

§3º - Na Primeira Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03, a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta. As cotas do **FUNDO** que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de que trata o artigo 24, §3º, deste Regulamento deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Captação Mínima**”). Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser a qualquer momento encerrada e o **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§4º Na hipótese de subscrição parcial da Oferta, e desde que atingida a Captação Mínima, a vendedora do Imóvel-Alvo poderá, a seu exclusivo critério, integralizar as cotas remanescentes da Primeira Emissão por meio da conferência da totalidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo ao patrimônio do **FUNDO**, de modo que a vendedora do Imóvel-Alvo poderá tornar-se cotista do **FUNDO**.

§5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao registro de funcionamento do **FUNDO**, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados prevista neste Regulamento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 24 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400/03, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

§2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários participantes da distribuição pública das cotas do **FUNDO** sendo que, conforme o caso, poderá ser aceita a realização de reserva antecipada por meio de formulário específico.

§3º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição pública das cotas do **FUNDO**.

§4º - Durante a fase da distribuição pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no prospecto da distribuição pública das cotas do **FUNDO**.

§5º - Aprovada a Primeira Emissão e a Oferta, fica autorizada a contratação do Banco BTG Pactual S.A., como distribuidor das cotas do Fundo, que poderá, inclusive, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participar da distribuição das cotas do **FUNDO**.

§6º - O **FUNDO** está autorizado a contratar entidades prestadoras de serviços de formador de mercado das cotas do **FUNDO**, nos termos da Instrução CVM nº472/08 (“**Formador de Mercado**”). Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela BM&FBOVESPA, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da BM&FBOVESPA e da Câmara de Compensação, Liquidação e

Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da Central Depositária de Ativos (CBLIC). Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar liquidez das cotas de emissão do **FUNDO**, tendo em vista a distribuição pública das cotas do **FUNDO**. As obrigações dos Formadores de Mercado estão estipuladas no instrumento da contratação a ser firmado com a **ADMINISTRADORA**.

§7º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º acima e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º acima, caso venha a realizar oferta pública de emissão das cotas do **FUNDO** que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§8º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos a que fizerem jus as novas cotas será realizada até o mês subsequente ao mês de encerramento da Oferta em que forem adquiridas, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados.

Art. 25 - Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por um único cotista.

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

- I. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor;
- II. o disposto no *caput* deste artigo também aplica-se ao incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, que poderá, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, subscrever ou adquirir cotas do **FUNDO**. Caso a participação de tal incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** seja superior ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, haverá impactos tributários para o **FUNDO** decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível *i.e.* IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS, conforme disposto na legislação em vigor.

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** fica autorizada a emitir novas cotas do **FUNDO** para o fim exclusivo de aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo (caso os recursos captados com a Primeira Emissão não sejam suficientes para aquisição integral do Imóvel-Alvo), sem necessidade de observar o procedimento estabelecido no Artigo 27 abaixo, no montante necessário para a aquisição da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo, sendo o valor das novas cotas determinado pelo valor patrimonial das cotas já emitidas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas.

Parágrafo único – As cotas emitidas pela **ADMINISTRADORA** com base no *caput* deste Art. 26 somente poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observado ainda o disposto nos incisos II a IV e X a XI do Art. 27 abaixo.

Art. 27 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do **FUNDO** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da sua integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou, ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. aos detentores de cotas do **FUNDO** na data de aprovação da emissão de novas cotas ou em data futura a ser indicada quando da referida aprovação fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. em nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas;
- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição ou no prazo previsto no boletim de subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

- VI. a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;
- VII.a **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;
- VIII. a integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido por este Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- IX. é admitido que, nas novas emissões de cotas do **FUNDO** destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição de tais cotas. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;
- X. a integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento; e
- XI. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 28 - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento. Assim, os contratos de locação que tenham sido firmados pela vendedora do Imóvel-Alvo, serão automaticamente assumidos pelo Fundo.

§1º - Os contratos de locação a serem firmados pelo **FUNDO**, ou em seu nome, deverão, preferencialmente, dispor que caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro a ser contratado, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes

públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§2º - A comercialização do Imóvel-Alvo e/ou dos Imóveis-Alvo será baseada em análise, seleção e recomendação a ser elaborada pela Consultora Imobiliária. A Consultora Imobiliária deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Imóveis-Alvo do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Imóveis-Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 29 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

§2º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Outros-Ativos adquiridos, se for o caso; (ii) da Reserva de Contingência (a seguir definida); e (iii) das demais despesas e encargos previstas neste Regulamento, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472/08.

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

§4º - O valor da Reserva de Contingência será limitado a até 1,00% (um inteiro por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5,00% (cinco inteiros por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

OUTRAS TAXAS

Art. 30 - Com exceção da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria (conforme abaixo definida), não serão devidas quaisquer outras taxas do **FUNDO**, incluindo taxa de ingresso, de saída, de gestão e de performance.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no §2º deste artigo.
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 2º deste artigo; e
 - c) o parecer do auditor independente.
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

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

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

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

II. programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

- a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
- b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
- c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

IV. relação das obrigações contraídas no período;

V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

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

VII. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

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

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

Art. 32. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e
- IV. fatos relevantes.

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

§2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com) e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

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

Art. 33 - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar a cada cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Art. 34 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de anuência do cotista.

DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Art. 35 - A ADMINISTRADORA, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, manterá como consultora de investimentos imobiliários a TS Consultoria Imobiliária Ltda. ou empresa pertencente ao mesmo grupo econômico (“**Consultora Imobiliária**”), para que esta preste todos ou algum dos seguintes serviços, conforme previsto em instrumento próprio, que incluem, mas não se limitam a:

- I. assessoria à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo **FUNDO**;
- II. análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos imobiliários, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- III. planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de Imóveis-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo único – A Consultora Imobiliária receberá pelos seus serviços a remuneração a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **FUNDO** e debitada do **FUNDO** a título de encargo e paga diretamente à Consultora Imobiliária (“**Taxa de Consultoria**”).

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 36 - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas**”)** deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas do **FUNDO**;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. a definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, de que trata o artigo 45 abaixo;
- X. aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento, de que trata o artigo 50 abaixo;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração deste Regulamento;
- XIII. propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas; e
- XV. deliberar sobre os atos que caracterizem conflito de interesse.

Convocação e Instalação

Art. 37 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

§3º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;
- II. a convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização;
- III. da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

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

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

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

Art. 38 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 39 - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

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

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

Deliberação

Art. 40 - Excetuadas as hipóteses de Maioria Absoluta (a seguir definida) previstas neste Regulamento, todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco e daqueles impedidos de votar (“**Votos Válidos**”). Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade dos Votos Válidos.

Parágrafo Único - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (“**Maioria Absoluta**”), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I. alteração deste Regulamento;
- II. fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III. apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, na forma prevista neste Regulamento; e
- IV. deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 41 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

Art. 42 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

§1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços físicos e eletrônicos, se houver, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter o pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/2008, podendo a **ADMINISTRADORA**, a seu critério:

- I. entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados por este, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§2º - O cotista que se utilizar desta faculdade prevista no §1º acima deverá informar o administrador do teor de sua proposta.

§3º - A **ADMINISTRADORA** poderá cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o §1º acima os custos de emissão da referida lista, nos termos do §1º, inciso I acima.

§4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome do cotista solicitante, nos termos do §1º, inciso II acima, serão arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 43 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. a **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
e

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

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

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Art. 44 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

§1º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

§2º - A assembleia que deliberar sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova

nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 46 - Compete ao representante dos cotistas:

- I. solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar-se;
- II. emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO**, para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- III. fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada neste Regulamento; e,
- V. representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral de Cotistas, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO** emitindo o competente parecer de aprovação sobre os negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo único - Poderá a **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar, relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

§3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação do patrimônio do **FUNDO** a que se refere este §3º, acompanhada do parecer do auditor independente; e

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

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

Art. 49 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo único - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 50 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 51 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM e as demonstrações financeiras serão auditadas, anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§3º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 52 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas:

- I. A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria;
- II. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;

- III. Despesas com correspondências e outros expedientes do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- V. Despesas com a distribuição primária de cotas;
- VI. Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VII. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VIII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- IX. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- X. Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;
- XI. As despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV. Despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XV. Remuneração de empresa especializada eventualmente contratada para administrar e/ou comercializar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e
- XVI. Remuneração e despesas relacionadas à contratação de Formador de Mercado, nos termos do parágrafo 6º do artigo 24 deste Regulamento.

§1º - Caberá à **ADMINISTRADORA** o débito dos encargos do **FUNDO**.

§2º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da

propriedade fiduciária dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

§3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§4º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DO FORO

Art. 53 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

Os termos iniciados em letras maiúsculas terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office (“**Prospecto Preliminar**”).

Os riscos a seguir descritos referem-se ao Mercado Imobiliário e à situação do Imóvel-Alvo e de sua aquisição, no momento da realização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, sendo certo que as alterações das condições do Imóvel-Alvo não implicarão em alteração deste Regulamento.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de Flutuações no Valor do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

O valor do Imóvel-Alvo e dos demais imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Risco de Desvalorização do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel-Alvo e, eventualmente, em demais imóveis que venham a integrar seu patrimônio, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o respectivo imóvel. 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 respectivo imóvel locado e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco de Alterações na Lei de Locação

As receitas do Fundo que decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação a serem oportunamente firmados pelo Fundo, podem sofrer impacto na hipótese de alteração da Lei de Locação. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira adversa aos negócios e à rentabilidade do Fundo (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação, definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) os rendimentos auferidos pelo Fundo poderão ser prejudicados, o que consequentemente afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Outras restrições ao Imóvel-Alvo ou a eventuais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a tal imóvel, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal,

estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplimentos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador de tais imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica

Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam disponíveis para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda ou locação.

RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO

Risco relativo aos projetos de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo

O Imóvel-Alvo está localizado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada criada

pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, de modo que a aprovação da construção do empreendimento foi realizada junto à Prefeitura Municipal neste contexto. A Prefeitura de São Paulo sinalizou potencial interesse na realização de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo, através da sua instituição por meio de doação e/ou desapropriação seu favor da Prefeitura Municipal. A área a ser potencialmente transferida à Prefeitura Municipal seria a Área Destacada. Caso haja a desapropriação e/ou doação da Área Destacada à Prefeitura Municipal, esta será reduzida de 13.223,59m² para 10.370,83m². Não é possível garantir que a referida Área Destacada teria a sua exata configuração, conforme acima descrita. Dessa forma, caso a Prefeitura efetivamente exija a transferência de uma parte do terreno, além da Área Destacada, a fim de implementar tal melhoramento viário, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Nesta hipótese, o rendimento dos Cotistas seria negativamente afetado em função dos custos relacionados às obras necessárias ao atendimento das exigências da Prefeitura local e da eventual desvalorização do Imóvel-Alvo.

Risco relativo à readequação dos acessos ao Imóvel-Alvo

No contexto da Operação Urbana Consorciada Água Espreada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, a Prefeitura Municipal de São Paulo indica no Habite-se do Imóvel-Alvo que, por ocasião da efetivação de desapropriação referente ao melhoramento viário aprovado pela Lei 13.260/2001, o interessado deverá apresentar projeto de readequação dos acessos do empreendimento à nova situação, aprovados pelo órgão competente. Isso significa a possibilidade de que os atuais acessos ao empreendimento devam ser alterados, a depender de futuras exigências da Prefeitura. Caso eventualmente a Prefeitura Municipal de São Paulo venha a exigir a uma readequação significativa dos acessos (**“Obras de Radequação”**) e o montante da Reserva de Contingência do Fundo não for suficiente para fazer frente ao custo das Obras de Radequação, o rendimento dos Cotistas pode vir a ser negativamente afetado. Além disso, a depender das alterações exigidas pela Prefeitura, o Imóvel-Alvo poderá ter suas características alteradas, podendo vir a impactar negativamente o valor do Imóvel-Alvo e, conseqüentemente, o valor do patrimônio do Fundo e das suas Cotas.

Risco relativo às condições estabelecidas no CCV para a aquisição do Imóvel-Alvo

O CCV foi firmado com as seguintes condições suspensivas: **a)** a manifestação expressa dos locatários do Imóvel-Alvo declinando do exercício do direito de preferência para aquisição do Imóvel-Alvo ou o decurso do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a notificação para exercício do direito de preferência for encaminhada pela Vendedora, sem que tenha havido manifestação inequívoca de qualquer locatário exercendo a preferência para aquisição do Imóvel-Alvo; **b)** o registro da escritura de compra e venda para a Vendedora, na matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; **c)** a obtenção do registro da Oferta junto à CVM; e **d)** a realização da Captação Mínima. Assim, caso as condições suspensivas não sejam cumpridas até o término do Prazo de Colocação, o CCV não será revestido de eficácia e se resolverá, sem qualquer ônus ou penalidade para as partes. Neste caso, a Emissão e a Oferta serão canceladas, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Cotas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados, o que pode frustrar a expectativa dos cotistas.

Adicionalmente, o CCV foi firmado com condições resolutivas, podendo o CCV ser rescindido de pleno direito, (a) por qualquer das partes, caso não seja obtido o registro da Oferta junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 400, até 30/05/2013, mediante notificação por escrito de uma parte à outra; ou (b) a critério do Fundo, caso não seja lavrada a ECV do Imóvel-Alvo ou de fração ideal do Imóvel-Alvo no prazo de 60 dias contados após a data prevista para sua lavratura (a saber, em prazo não superior a 20 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento ou em até cinco dias úteis da data em que o Fundo entrar em funcionamento, o que ocorrer por último). Caso implementada qualquer das condições resolutivas aqui mencionadas, o Fundo será liquidado na forma do art. 50 da Instrução CVM 472, devendo a Administradora praticar todos os atos necessários para liquidação e cancelamento do Fundo.

Risco de atraso ou não lavratura da escritura definitiva de compra e venda

O CCV está sujeito às condições suspensivas e resolutivas previstas no fator de risco acima descrito. Por esta razão, considerando que o Fundo só será imitido na posse do Imóvel-Alvo após a outorga da escritura definitiva de compra e venda, enquanto esta não for celebrada, o Fundo não receberá rendimentos, afetando, desta forma, adversamente, a expectativa de remuneração pelos Cotistas.

O Imóvel-Alvo, no que diz respeito a um dos seus dois antigos cadastros (contribuintes), pode estar irregular com relação aos tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012

Até meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo era cadastrado sob os contribuintes n.ºs 085.641.0114-9 e 085.505.0013-5, sendo que em meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo teve seu cadastro unificado, e passou a ser cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte n.º 085.641.2198-0 (atual cadastro). A Prefeitura Municipal emitiu certidões negativas de débitos de tributos imobiliários atestando a inexistência de débitos para referidos contribuintes até o exercício de 2011. Contudo, não é possível comprovar o mês exato em que tais cadastros foram cancelados e, portanto, confirmar se houve a quitação total dos tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012 para ambos os contribuintes.

Diante deste cenário, não foi possível concluir se o IPTU incidente sobre o Imóvel-Alvo para o exercício de 2012 foi devidamente recolhido. Caso seja confirmada a existência de débitos desta natureza sobre o Imóvel-Alvo, por tratar-se de obrigação de natureza *propter rem* (ou seja, obrigação que persegue o imóvel qualquer que seja o seu proprietário), eventual execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal poderá acarretar na obrigação de pagamento da dívida de IPTU, o que afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

O Fundo pode ser responsabilizado por eventuais danos ambientais previamente existentes no terreno onde o Imóvel-Alvo ou os Imóveis-Alvo estiverem localizados, o que pode envolver dispêndios significativos para remediação da área e/ou atrasos e/ou limitações ao seu uso.

Ao adquirir um imóvel, o Fundo passará a ser responsável pela remediação de eventual dano ambiental existente, como supressão irregular de vegetação ou contaminação ambiental. Isso porque, conforme entendimento majoritário da jurisprudência, a responsabilidade civil por danos causados ao meio ambiente é *propter rem*, ou seja, aquele que adquire uma propriedade que apresenta um passivo ambiental pode ser responsabilizado, independente de dolo ou culpa, pela reparação do dano existente na propriedade.

Destaca-se que a remediação de contaminação de solo e água subterrânea, além de demandar tempo, geralmente envolve despesas de valor significativo. Adicionalmente, o uso da área poderá ser restrito pela autoridade ambiental com base na natureza do empreendimento a ser aprovado e dos índices de contaminação encontrados na área. Caso isto ocorra, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

No tocante ao Imóvel-Alvo, em 2006, foi realizada uma investigação ambiental para averiguar a existência de contaminação por meio da coleta de amostras de solo e água subterrânea. Foram encontradas alterações da qualidade do solo e da água, motivo pelo qual foi recomendada a realização de investigação mais detalhada na área, conclusão ratificada em 2010 por uma segunda análise. Em 2012, foi conduzida uma avaliação ambiental no Imóvel-Alvo, levando em conta os resultados obtidos anteriormente. Nesse laudo, foi consignado que o Imóvel-Alvo apresenta indícios de que o solo e a água do aquífero raso foram submetidos a exposição a compostos orgânicos do tipo hidrocarbonetos de petróleo, em concentração não expressiva. Concluiu-se que a água subterrânea é imprópria para consumo humano, mas que não há restrição para o uso a que se destina o empreendimento.

Risco relacionado a eventuais ações judiciais que possam envolver o Imóvel-Alvo

Foi constatada a existência de ações judiciais, procedimentos administrativos e protestos em face das empresas antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo cujo objeto pode em tese ser a reivindicação da propriedade ou da posse do Imóvel-Alvo ou de sua construção, alegando, por exemplo, eventual ocupação irregular por terceiros do Imóvel-Alvo; a ocorrência de usucapião por terceiros; a ausência de autorização prévia dos órgãos competentes para a alienação do Imóvel-Alvo; ou ainda, a origem da aquisição do Imóvel-Alvo. Em tal hipótese, havendo decisão judicial ou administrativa emanada de autoridade competente, a propriedade ou a posse do Imóvel-Alvo pode ter sua validade questionada e até mesmo perdida, o que afetará negativamente o patrimônio e a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Além dos processos e procedimentos identificados, é possível que existam outros passivos, embora estes não constem da documentação que foi analisada.

Risco em relação à prestação das declarações e garantias constantes do CCV

Nos termos do CCV, a Vendedora se comprometeu a indenizar e manter o Fundo indene, bem como antecipará, preferencialmente, ou o reembolsará de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas, incluindo custos e honorários advocatícios razoáveis incorridos na defesa dos interesses do Fundo, ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza efetiva e comprovadamente incorridos direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela Vendedora no CCV; (ii) o desenvolvimento e a administração das atividades exercidas no Imóvel-Alvo anteriormente à celebração do CCV, que impactem o Imóvel-Alvo e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga da ECV. Não há garantias de que a Vendedora continuará a existir, possuirá recursos ou será capaz de indenizar o Fundo, na hipótese de materialização de contingências, que podem afetar adversamente o rendimento dos cotistas ou impactar negativamente os ativos do Fundo.

Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, tendo sido realizada auditoria do Imóvel-Alvo que não identificou a existência de eventuais fatos que possam afetar a aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo ou ainda outros riscos em adição àqueles referidos no Prospecto.

Riscos do licenciamento incompleto

Não é possível afirmar que os Alvarás de Licença e Funcionamento relativos às unidades ocupadas do Imóvel-Alvo serão regularmente obtidos e/ou mantidos em vigor pelos seus respectivos locatários, sendo certo que caso alguma unidade do Imóvel-Alvo não possua referido documento em ordem e nos termos da legislação pertinente, é possível que tal unidade tenha que ser desocupada, o que poderá impactar negativamente o rendimento dos Cotistas.