

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING WEST PLAZA
CNPJ/MF N.º 09.326.861/0001-39

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2012

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 21 de Agosto de 2012, às 9h30min, no Hotel Maksoud Plaza, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Campinas, n.º 150, salão Minas Gerais.

2. CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do Art. 37 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do Art. 48, *caput*, da Instrução CVM n.º 409/04 (“Instrução CVM 409”), publicada ainda no *website* da Administradora (“Administradora”) do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (www.brazilianmortgages.com.br), e conforme avisos publicados nos dias 11, 13 e 14 de agosto de 2012, no jornal “DCI”.

3. PRESENCAS: Presentes os cotistas que representam 4,6636% do total das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza (“Fundo”). Presentes ainda os representantes da Administradora do Fundo e da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

4. MESA: Presidente: Toshibumi Fukumitsu; Secretário: Ricardo Sales Araujo Orihuela.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23 (“Nova Administradora”) para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409, e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472; caso aprovada a eleição da Nova Administradora: (ii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora; (iii) demais alterações no Regulamento que se façam necessárias em virtude da substituição da Administradora; (iv) consolidação do Regulamento; (v) a definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo; (vi) a aquisição da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Shopping West Plaza, situado na Av. Francisco Matarazzo s/nº, Água Branca (“Empreendimento”), atualmente detida e ofertada pelo IRB-Brasil Resseguros S.A (“IRB”), por meio do Edital de Alienação 002/2012 (“Edital”), podendo, para tanto, participar do leilão e/ou exercer o seu direito de preferência para aquisição desta fração, tendo em vista sua condição de condômino do Empreendimento;

(vii) a habilitação do Fundo no leilão, nos termos do Edital, correndo às expensas do Fundo as despesas necessárias para participação no procedimento licitatório, inclusive os recursos necessários para a constituição da garantia da proposta de aquisição, que poderão ser utilizados do saldo de caixa atualmente existente no Fundo; e (viii) caso aprovada a matéria prevista dos itens “vi” e “vii” acima, deliberar sobre uma nova emissão de cotas do Fundo para subscrição mediante oferta pública, para fazer frente à referida aquisição.

6. ESCLARECIMENTOS E DELIBERAÇÕES: Inicialmente a Administradora e a Nova Administradora esclareceram que, conforme noticiado nos Fatos Relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 20/07/2012 por elas divulgados, o Banco BTG Pactual S.A. (“Banco BTG”), indiretamente, e o Banco Panamericano S.A. (“PAN”) adquiriram todo o grupo econômico ao qual pertence à Administradora (“Operação Societária”).

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

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

Na sequência, foram esclarecidas as questões relacionadas à regularidade imobiliária do Empreendimento, recentemente reportadas através do Fato Relevante datado de 07/08/2012 e Comunicado ao Mercado datado de 20/08/2012, ressaltando-se que, não obstante a decisão da Subprefeitura da Lapa cassando os Autos de Licença de Funcionamento do Empreendimento, o Shopping continua a funcionar regularmente, tendo sido conferido pela Subprefeitura um prazo de 30 (trinta) dias para a regularização do Cadastro de Contribuintes e das imputadas divergências entre a área efetivamente construída do Empreendimento e a área constante dos Autos de Licença de Funcionamento. Destacou-se, ainda, que a Administradora vem constantemente enviando diligências junto à atual administradora do Empreendimento (Aliance Shopping Centers S.A), sua antecessora (Brookfield Brasil Shopping Center Administradora Ltda.) e junto à Brookfield Brasil Shopping Center Ltda., para a preservação dos interesses dos Cotistas, conforme divulgado em seu site que foi informada que o Condomínio West Plaza Shopping Center I está adotando todas as medidas judiciais e

extrajudiciais cabíveis para evitar que se materializem efeitos negativos decorrentes da referida cassação em relação ao Empreendimento.

Foi esclarecido também que, em comparação ao ano de 2011, o Empreendimento tem reduzido de maneira importante as suas taxas de vacância e melhorado seus resultados operacionais.

Em relação à proposta de aquisição da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Empreendimento atualmente detida e ofertada pelo IRB, foi explicado tratar-se de um leilão realizado por esta empresa de economia mista e que a habilitação do Fundo neste procedimento visa viabilizar que o Fundo faça uma oferta de aquisição (lance) que seja compatível com o melhor interesse dos cotistas, assim como que o Fundo exerça seu direito de preferência, caso o lance vencedor contemple valores que sejam aceitáveis para o Fundo. Destacou-se que a participação no Leilão implicará na necessidade de se apresentar uma garantia para a proposta e que tal garantia poderá ser executada nas hipóteses previstas no Edital que foi disponibilizado juntamente com a convocação. No mais, esclareceu-se que a participação no Leilão implicará em custos que deverão ser suportados pelo Fundo, nos termos de seu Regulamento.

Por fim, foi destacado que, para fazer frente à aquisição supramencionada, será necessário realizar uma oferta pública de cotas do Fundo, razão pela qual esta matéria também será objeto da deliberação dos cotistas.

Após os esclarecimentos, foram tomadas as seguintes deliberações:

- (i) aprovada por maioria a renúncia da Administradora e a eleição da Nova Administradora para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409, e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472;
- (ii) aprovada por maioria a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte;
- (iii) aprovada por maioria a alteração do Art. 1º do Regulamento do Fundo, a fim de qualificar a Nova Administradora do Fundo;
- (iv) aprovada por maioria a consolidação do Regulamento do Fundo, constante do ANEXO I da presente ata, de forma a refletir as deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas. O Regulamento anexo entrará em vigor após o registro da ata desta Assembleia Geral de Cotistas em Cartório de Títulos e envio da ata à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos (CVMWeb);

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

(vi) aprovada por unanimidade a aquisição da fração ideal de até 25% (vinte e cinco por cento) do Empreendimento, atualmente detida e ofertada pelo IRB, nos termos do Edital, podendo, para tanto, representado pela Nova Administradora, participar do Leilão ofertando um lance e/ou exercer o seu direito de preferência para aquisição desta fração, tendo em vista sua condição de condômino do Empreendimento;

(vii) aprovada por unanimidade a habilitação do Fundo no Leilão, nos termos do Edital, correndo às expensas do Fundo as despesas necessárias para participação no procedimento licitatório, inclusive os recursos necessários para a constituição da garantia da proposta de aquisição, que poderão ser utilizados do saldo de caixa atualmente existente no Fundo e os custos incorridos com a contratação da Corretora Credenciada, BTG PACTUAL CORRETORA DE MERCADORIAS LTDA, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3729, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.767.456/0001-32, na forma de seus atos constitutivos, nos termos e na forma estabelecidos no Edital;

(viii) tendo em vista a aprovação das matérias mencionadas nos itens “vi” e “vii” acima, foi aprovada, por unanimidade, a 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), em série única, a serem subscritas por meio de distribuição, mediante oferta pública, que será objeto de registro junto à CVM, com as seguintes características:

I - Quantidade de Títulos, Preço e Montante de Emissão das Cotas: A Emissão de cotas do Fundo (“Emissão”) será constituída de 784.951 (setecentas e oitenta e quatro mil, novecentas e cinquenta e uma) cotas que terão o valor unitário de R\$75,97 (setenta e cinco reais e noventa e sete centavos). O valor total da Emissão será de R\$59.632.727,00 (cinquenta e nove milhões, seiscentos e trinta e dois mil, setecentos e vinte e sete reais). O preço de emissão das cotas foi fixado em observância ao disposto no inciso I, do Art. 21, do Regulamento do

Fundo.

II - Direito de Preferência na subscrição das novas cotas: De acordo com o disposto no Art. 21, II e III, do Regulamento, fica assegurado aos cotistas que possuem cotas subscritas e integralizadas, na data da publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo, o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas integralizadas que possuir, direito este concedido para o exercício pelo prazo de 10 (dez) dias, contados da data fixada no Anúncio de Início da Oferta Pública de distribuição das cotas. Os cotistas poderão exercer ou ceder o seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros. Caso não haja subscrição da totalidade das cotas no período destinado ao exercício do direito de preferência, a distribuição pública será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, interessados na subscrição das cotas, sendo que os clientes da instituição financeira coordenadora da distribuição que desejarem efetuar investimentos no Fundo terão atendimento preferencial; (iii) não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

III - Direito das Cotas: As cotas objeto da Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

IV - Forma de Integralização: Todas as cotas serão nominativas, escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

V - Prazo de Subscrição: De acordo com o disposto no Art. 18 da Instrução CVM 400, o prazo máximo para subscrição de todas as cotas da emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do Anúncio da Distribuição.

VI - Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial das cotas do Fundo. Na hipótese de não serem distribuídas integralmente as cotas da nova Emissão objeto da Oferta Pública, os valores dados em contrapartida para aquisição das cotas deverão ser integralmente restituídos aos investidores.

VII - Destinação dos Recursos: Os recursos provenientes da nova emissão serão destinados à aquisição da fração ideal de até 25% (vinte e cinco por cento) do Empreendimento e ao custeio de todos os custos e despesas incorridos para tanto, inclusive, mas não se limitando aqueles necessários para a participação do Leilão.

VIII - Opção de Distribuição: Nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400, a Nova Administradora poderá, a seu critério e considerando a demanda pelas cotas do Fundo, aumentar a quantidade de cotas distribuídas em até 20% (vinte por cento), além de poder outorgar à instituição intermediária a opção de distribuição de lote suplementar.

(ix) por unanimidade autorizar a Nova Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia, inclusive, mas não se limitando, a emissão e colocação das cotas da Emissão, tais como elaborar e divulgar o Prospecto, firmar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400, em conformidade com o artigo 58 da Instrução CVM 472, firmar o contrato de distribuição de cotas, se for o caso, submeter a oferta à aprovação da CVM, bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da presente ata junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo e do Rio de Janeiro.

7. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA NOVA ADMINISTRADORA:

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

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

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

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

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que, lida e aprovada, foi por todos assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas. São Paulo, 21 de agosto de 2012.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio

Mesa:

Toshibumi Fukumitsu
Presidente

Ricardo Sales Araujo Orihuela
Secretário

Administradora Renunciante

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Administradora Eleita

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Documento registrado em 21/08/12 no 10º Oficial de Registro e Títulos e Documentos de São Paulo sob o número de microfilmagem 1.989.822 e em 23/08/12 no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o número 1.049.941.

**ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FII SHOPPING WEST PLAZA
(CNPJ/MF N.º 09.326.861/0001-39)**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING WEST PLAZA**, nova denominação do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EQUITY INVEST**, (designado neste regulamento como **FUNDO**), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme definido na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento” e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

§ 2º - As informações e documentos relativos ao **FUNDO** estarão disponíveis aos cotistas no endereço da **ADMINISTRADORA** acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores (www.btgpactual.com).

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** destinar-se-á ao desenvolvimento das seguintes atividades:

- I. Aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, ou, ainda, direitos a eles relativos, com a finalidade de alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais; e,
- II. Cessão a terceiros dos direitos e/ou créditos decorrentes da alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, caso seja necessário para o atendimento aos objetivos previstos no item anterior.

§ 1º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente avaliados, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502,

NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. De acordo com a Instrução CVM nº 472 de 2008, o laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada e independente, ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados e, ainda, aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º - O **FUNDO** objetiva formar seu patrimônio mediante sucessivas emissões de cotas, a serem objeto de distribuição pública. Assim, se, por ocasião da aquisição de um imóvel forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 3º - Os recursos da primeira emissão, juntamente com os de novas emissões que venham a ser deliberadas para tal finalidade, serão destinados à aquisição dos direitos inerentes à propriedade da fração ideal correspondente a 30% dos imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado Shopping West Plaza, localizado na Capital do Estado de São Paulo (“Imóveis”), a seguir elencados, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento e no competente instrumento da aquisição, assim como para arcar com as despesas de registro de documentos, taxas de fiscalização na CVM e demais despesas relativas à aquisição do bem em questão.

- a) Fração ideal de 30% (trinta por cento) do imóvel objeto da matrícula 27.987 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Engenheiro Stevenson, nº 30, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo.
- b) Fração ideal de 30% (trinta por cento) do imóvel objeto da matrícula 62.920 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Avenida Antartica, nº 380, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo.
- c) Frações ideais de 30% (trinta por cento) dos imóveis objetos das matrículas 83.658 a 83.788 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas do Condomínio West Plaza Shopping Center I, localizado na Avenida Antartica, nº 408, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo.

§ 4º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM) para a constituição e funcionamento do **FUNDO** será firmado um Compromisso de Compra e Venda e/ou lavrada a escritura pública de transmissão de domínio correspondente à aquisição do primeiro imóvel, prazo este que poderá ser prorrogado por igual período caso existam razões que justifiquem o atraso, mediante justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA** e aprovada em Assembleia de Cotistas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO**, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

§ 2º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis integrantes de seu patrimônio ou direitos a eles relativos;

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. Imóveis em geral destinados à atividade comercial, tais como prédios, lojas, salas comerciais, terrenos, vagas de garagem ou galpões.
- II. Direitos sobre imóveis.
- III. Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, observado o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das cotas emitidas pelo **FUNDO**, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo Único - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será sempre definida em Assembleia Geral de Cotistas. Ao término da subscrição e integralização de cada emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 6º - Além da participação no imóvel a ser adquirido por ocasião da primeira emissão, o **FUNDO** poderá adquirir outros imóveis, ou participações e/ou direitos em imóveis, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e às seguintes formalidades:

- a. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias.
- b. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem situados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**.
- c. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento da 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 pretendido.
- d. Os imóveis deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento o imóvel que possua características, cumulativa ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, e localização privilegiada, tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos.
- e. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

Art. 7º - O **FUNDO** deverá manter as locações existentes nos imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência da posse dos imóveis ao **FUNDO**.

Art. 8º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 9º - 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, arrendamento, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários ou de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 10 - Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, arrendamento, venda ou direito de superfície de seus imóveis ou, ainda, como originador dos títulos a serem securitizados, a **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 11 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis ou em cotas de fundo de investimento imobiliário, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado pela INCVM n.º 472/2008. Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição do bem que integrará o patrimônio do **FUNDO**, deverá permanecer aplicada em renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo do artigo 2º retro.

I. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- (a) Pagamento de taxa de administração do **FUNDO**.
- (b) Pagamento de custos administrativos do **FUNDO**, encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda de imóveis.
- (c) Locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio.
- (d) Investimento em novos imóveis.

Art. 12 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvos deverão ser são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

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

Art. 13 - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 15 - Compete a **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- a. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

- b. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções.
- c. Abrir e movimentar contas bancárias.
- d. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**.
- e. Transigir.
- f. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele.
- g. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

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

§ 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** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da assembleia de cotistas.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

III. Adquirir outros ativos para o patrimônio do **FUNDO**, além daquele adquirido quando de sua constituição. Após a primeira aquisição de ativos com os recursos oriundos da primeira emissão, qualquer nova aquisição de imóveis para o patrimônio do **FUNDO** deverá ser objeto da prévia autorização dos cotistas na forma do parágrafo seguinte.

§ 5º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembleia Geral de Cotistas convocada especialmente para esse propósito.

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- a. Empresa de auditoria independente registrada na CVM.
- b. Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis-Alvos, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.
- c. Seguros contra danos físicos aos imóveis.
- d. Distribuição de cotas.
- e. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos para integrarem a carteira do fundo.

DAS COTAS

Art. 17 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa, escritural.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

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

§ 3º - O titular de cotas do **FUNDO**:

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

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

§ 5º - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S.A., instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 6º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

§ 7º - Depois da integralização das cotas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em

funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão organizado da Bolsa de Valores de São Paulo – SOMA.

§ 8º - É permitida a negociação das cotas fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das cotas pelos seus titulares.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 18 - O antecessor na administração do **FUNDO**, o Banco Ourinvest, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, sobreloja, 1º e 2º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 78.632.767/0001-20 (doravante denominado BANCO OURINVEST), com vistas a constituição do **FUNDO** emitiu para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

§ 1º - As cotas da primeira emissão foram integralizadas em moeda corrente nacional.

§ 2º - Houve subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª. (primeira) emissão, constituindo, assim o Fundo de Investimento Imobiliário objeto deste Regulamento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

§ 2º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de cotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 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 de Distribuição.

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

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

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

Art. 20 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 21 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de suas cotas, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, sendo 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 emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, nas futuras emissões de cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias.

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros.

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

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis (ou direitos reais sobre eles) que atendam ao objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

VI. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia de cotistas.

VII. A **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º, todos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a 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, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

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

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 23 - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência dos imóveis ao patrimônio do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único – De acordo com os contratos de locação, 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 contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao imóvel adquirido, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/2008.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel,
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas,
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio,
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação,
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer,
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum,

- g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

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

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento.
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
 - a. Não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**.
 - b. Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação 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.
 - 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** 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 assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente.
- VII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**.
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.
- X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
- a. Exemplar do Regulamento do **FUNDO**.
 - b. Prospecto do lançamento de cotas do **FUNDO**.
 - c. Documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.
- XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.
- XIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento.
- XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.
- XV. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral.
- XVI. 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.
- XVII. 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.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - 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;
 - b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º deste artigo; e
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º deste artigo; e
 - c) o parecer do auditor independente.
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

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

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

- I. Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.
- II. Programa de investimentos para o semestre seguinte.
- III. Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. Relação das obrigações contraídas no período.
- V. Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.
- VI. O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.
- VII. A relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

§ 3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da

ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

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

Art. 27. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e
- IV. Fatos relevantes.

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

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

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

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar a cada cotista:

- I. No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral.
- II. Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso.
- 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. 29 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

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

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

DAS VEDACÕES A ADMINISTRADORA

Art. 30 - É vedado a **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua Conta Corrente.
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- III. Prestar fiança, aval, aceite ou co-obrigar-se sob qualquer forma.
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- VIII. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, ressalvado que não se configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador, quando da constituição do **FUNDO**.
- IX. Onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**.
- X. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, que não seja transferido para benefício dos cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a ela ligadas.
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08.
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, e que deverá ser pago diretamente ao Administrador; e (b) o valor variável aproximado de R\$ 5000,00 (cinco mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do Administrador a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 17, §5º e 51, §2º deste regulamento.

§ 1º - A taxa de administração será calculada e paga a **ADMINISTRADORA** mensalmente, por período vencido, 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 de cotas do **FUNDO** descrito na letra (b) do *caput* da presente, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 32- A **ADMINISTRADORA** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos pela Instrução CVM nº 472/2008, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, a **ADMINISTRADORA** fica obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia.

II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a

assembleia de que trata o § 1º, inciso I deste artigo, 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 no Capítulo V, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

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

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

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

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

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

§ 9º - 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**.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 33 - A **ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto na Instrução CVM nº 472/2008, poderá contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

I. Assessoramento a **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas a **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou

locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

II. Planejamento e orientação a **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**.

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

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços, uma remuneração máxima a ser definida em Assembleia Geral do **FUNDO** que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 34 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.

II. Alteração do regulamento do **FUNDO**.

III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha do seu substituto.

IV. A emissão de novas cotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização.

V. A fusão, incorporação e cisão e transformação do Fundo.

VI. A dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.

VII. Determinar a **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.

VIII. Eleição e destituir o representante dos cotistas.

IX. Deliberar sobre as matérias constantes dos parágrafos 1º do artigo 3º, § 4º do artigo 15º e parágrafo único do artigo 5º deste Regulamento.

X. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.

XI. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

XII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.

XIII. Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento.

XIV. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**.

XV. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**.

XVI. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas.

Art. 35 - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

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

exercício encerrado.

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

§ 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, conforme identificado neste Regulamento ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada cotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado a **ADMINISTRADORA**, por via postal e com aviso de recebimento.

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

Parágrafo Único - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme este Regulamento.

Art. 37 - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.
- V. A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:
 - a) 8 (oito) dias contados da data de publicação do primeiro anúncio; ou,
 - b) 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação.

§ 1º - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

§ 2º - Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

Art. 38 - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os cotistas.

Art. 39 - A Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de cotistas que representem a maioria das cotas emitidas e, em segunda convocação, com qualquer número.

Art. 40 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

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

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

- I. Alteração deste Regulamento.
- II. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**.
- III. Apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento.
- IV. Deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

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

Art. 42 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 1º - Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer a **ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta.

§ 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.
- b) Facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.
- c) Ser dirigido a todos os cotistas.

Art. 43 - Além de observar os quoruns previstos no artigo 40 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas do **FUNDO** e da renúncia da **ADMINISTRADORA** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Art. 44 - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- III. Empresas ligadas a **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:

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

Art. 45 – As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

§ 1º - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta, independentemente da matéria.
Parágrafo único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

- I. Ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista.
- II. Não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia

Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 47 – Compete ao representante dos cotistas:

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

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

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

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

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

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. Taxa de administração e remuneração do Consultor de Investimentos desde que constante deste Regulamento ou aprovadas em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

- II. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**.
- III. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas e as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**, enquanto os imóveis não estiverem locados.
- IV. Despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento.
- V. Despesas com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários.
- VI. Despesas com admissão de cotas à negociação no mercado de balcão organizado, se for o caso.
- VII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**.
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**.
- IX. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- X. Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições.
- XI. Despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão 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. Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- XIV. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08.
- XV. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- XVI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções.
- XVII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia-geral.
- XVIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e deste Regulamento.
- XIX. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela assembleia-geral.
- XX. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

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

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

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 52 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 53- Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art.54- Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 55 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 56 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DO FORO

Art. 57 - 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.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58 – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.btgpactual.com.

São Paulo, 21 de agosto de 2012

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza, alterado e consolidado em Assembleia Geral Extraordinária de 21 de agosto de 2012.

Documento registrado em 21/08/12 no 10º Oficial de Registro e Títulos e Documentos de São Paulo sob o número de microfilmagem 1.989.822 e em 23/08/12 no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o número 1.049.941.