

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM

O FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM, devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 106-6, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.417.532/0001-30, constituído sob a forma de condomínio fechado, será regido por este Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("FUNDO").

Parágrafo Único - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Art. 2º - O FUNDO é administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., estabelecida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B – 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 ("ADMINISTRADOR").

OBJETO DO FUNDO

Art. 3º - O FUNDO tem por objeto:

- (a) adquirir, por meio de uma promessa de compra e venda, 16 (dezesesseis) imóveis de propriedade da Petrobras Distribuidora S.A. ("BR"), que compreendem os respectivos terrenos, construções e benfeitorias construídas sobre tais terrenos, sendo todos esses imóveis descritos e caracterizados no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas e Outras Avenças celebrado pelo FUNDO ("Instrumento Particular de Compra e Venda BR") e a BR em 20 de outubro de 2009, tais imóveis coletivamente denominados "Unidades BR", ou, individualmente, "Unidade BR", para posterior locação à BR ("Projeto BR"); .
- (b) adquirir, por meio de uma promessa de compra e venda, determinados lotes pertencentes às quadras 25, 26, 34, 35 e 36 da fábrica de lubrificantes da BR, localizada no município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, que compreendem os respectivos terrenos, construções e benfeitorias construídas e equipamentos existentes sobre tais imóveis, sendo os mesmos descritos e caracterizados no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças celebrado pelo FUNDO e pela BR, em 20 de outubro de 2009 ("Instrumento Particular de Compra e Venda Lubrax"), tais imóveis coletivamente denominados "Unidade Lubrax", para posterior locação à BR, por meio da celebração de contrato de locação entre o FUNDO e a BR ("Contrato de Locação Lubrax"), e emissão de certificados de recebíveis imobiliários no mercado de capitais brasileiro,



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'A' or 'L', located to the right of the CVM stamp.

lastreados em cédula de crédito imobiliários representativas de direitos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Lubrax ("Fábrica Lubrax");

- (c) adquirir, por meio de um contrato de concessão, a ser celebrado entre o FUNDO e BR ("Contrato de Concessão de Uso"), o direito real do imóvel matriculado sob o nº 6.016 perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, resultante do desmembramento do imóvel descrito na matrícula nº 5.917 ("Área da Base Cruzeiro do Sul"), nos termos da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, celebrado entre o Sr. Cezar Correia de Queiroz, a Sra. Carmem Lima Carvalho Queiroz e a BR, em 31 de janeiro de 2011, imóvel este objeto da Escritura Definitiva de Compra e Venda de Imóvel, celebrada em 08 de abril de 2011, entre a BR, o Sr. Cezar Correia de Queiroz e a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz; viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de edificações que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul nos moldes encomendados pela BR ("Unidade - Base Cruzeiro do Sul") para posterior locação à BR, por meio da celebração de contrato de locação atípico entre o FUNDO e a BR ("Contrato de Locação Base Cruzeiro do Sul"), e emissão de certificados de recebíveis imobiliários no mercado de capitais brasileiro, lastreadas em cédula de crédito imobiliários representativa de direitos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Base Cruzeiro do Sul ("Projeto Base Cruzeiro do Sul");
- (d) adquirir, por meio de um instrumento particular de cessão de direitos e assunção de obrigações do contrato arrendamento, a ser celebrado entre o FUNDO e a BR ("Instrumento Particular de Cessão de Arrendamento"), o arrendamento de área situada no Pátio de Integração Multimodal de Porto Nacional (EF-151 – Ferrovia Norte Sul), no Município de Porto Nacional/TO, referente ao Lote 12 destinado ao terminal de combustíveis com área de 12,05 ha (doze hectares e cinco ares), ("Área da Base Porto Nacional") que compreende a área descrita e caracterizada no Instrumento Particular de Cessão de Arrendamento; viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de edificações que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas sobre a Área da Base Porto Nacional nos moldes encomendados pela BR ("Unidade - Base Porto Nacional") e, em conjunto com as Unidade - Base Cruzeiro do Sul, Unidade BR e Unidade Lubrax, as "Unidades", para posterior locação à BR, por meio da celebração de contrato de locação atípico entre o FUNDO e a BR ("Contrato de Locação Base Porto Nacional"), e emissão de certificados de recebíveis imobiliários no mercado de capitais brasileiro, lastreadas em cédula de crédito imobiliários representativas de direitos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Base Porto Nacional ("Projeto Base Porto Nacional"); e
- (e) viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de edificações que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas sobre os lotes das quadras da Unidade – Lubrax, nos moldes encomendados pela BR ("Edificações", que passarão a integrar a Unidade – Lubrax), por meio de alteração ao Contrato de Locação Lubrax, para inclusão de uma parcela do Valor Locatício adicional (Parcela C), a ser securitizada para



captação de recursos para a construção das Edificações, respeitados os demais termos e condições do referido contrato de locação, na forma do Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação Lubrax ("Aditivo ao Contrato de Locação Lubrax") a ser celebrado pelo FUNDO e pela BR ("Expansão Lubrax Parcela C") e, em conjunto com os Projeto Base Porto Nacional, Projeto Base Cruzeiro do Sul, Projeto BR e Fábrica Lubrax, os "Projetos").

ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Art. 4º - A Instituição Administradora administrará e disporá dos bens na forma deste Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Quotistas. A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerência e administração do FUNDO, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO e à locação destes, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do FUNDO com vistas à consecução de seus objetivos, observado o disposto na Instrução CVM 472, por este Regulamento, decisões tomadas por Assembleia Geral de Quotistas e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR não poderá, sem prévia autorização dos Quotistas, observados os quoruns previstos neste Regulamento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- (a) alienar, ceder, permutar, dar em comodato, onerar ou gravar de qualquer maneira as Unidades e/ou Edificações;
- (b) alterar, suplementar, ceder, transferir ou rescindir os contratos e demais instrumentos relativos à implementação dos Projetos, conforme o caso, exceto se, a critério e sob a responsabilidade do ADMINISTRADOR, tal alteração, suplementação, cessão, transferência ou rescisão dos referidos documentos não afetar de forma adversa os interesses ou direitos (i) de cada um dos Quotistas ou (ii) dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários que venham a ser emitidos por companhia securitizadora para financiar o Projeto BR, a Fábrica Lubrax, o Projeto Base Cruzeiro do Sul, o Projeto Base Porto Nacional e/ou a Expansão Lubrax Parcela C, conforme o caso;
- (c) alugar ou arrendar as Unidades e/ou Edificações (exceto o aluguel para a BR, conforme objeto do FUNDO); e
- (d) adquirir ou desenvolver novos empreendimentos além daqueles relacionados ao objeto do FUNDO, conforme disposto no Artigo 3º acima.



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark or signature.

Parágrafo 3º - A autorização prevista no parágrafo anterior será dada em Assembleia Geral de Quotistas, convocada especialmente para esse propósito.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Art. 5º - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO no Projeto BR, na Fábrica Lubrax, no Projeto Base Cruzeiro do Sul, no Projeto Base Porto Nacional e/ou na Expansão Lubrax Parcela C, conforme o caso, e observados os documentos celebrados pelo FUNDO com relação a cada um de tais Projetos, objetivando a locação das Unidades ou das Edificações, conforme o caso, para a BR e/ou empresas controladas ou coligadas a esta. A gestão e a administração do FUNDO se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos dos artigos 3º e 4º acima, observando a seguinte política de investimentos:

- (a) o FUNDO terá por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo para consecução do Projeto BR, da Fábrica Lubrax, do Projeto Base Cruzeiro do Sul, do Projeto Base Porto Nacional e/ou da Expansão Lubrax Parcela C, conforme o caso, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação das Unidades e das Edificações, conforme o caso, à BR, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis;
- (b) além das Unidades e Edificações mencionadas no artigo 3º do presente Regulamento, o FUNDO poderá adquirir ou prometer adquirir (inclusive em substituição às Unidades e às Edificações) outros imóveis para integrar seu patrimônio, desde que atendam ao objeto do FUNDO previsto no artigo 3º acima e ao disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 4º;
- (c) o FUNDO deverá manter as Unidades, Edificações e demais imóveis que venham a integrar os Projetos locados para a BR;
- (d) as disponibilidades financeiras do FII que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos deste Regulamento, serão aplicadas diretamente ou, desde que permitido pela legislação aplicável, por meio de fundo de investimento, em títulos de dívida pública federal, de acordo com as normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), observado o disposto na Instrução CVM 472; e
- (e) caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark or signature in blue ink.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 6º - Poderão compor o patrimônio do FUNDO:

- (a) bens imóveis (inclusive aqueles objeto de arrendamento pela BR), prédios comerciais e industriais destinados às atividades relacionadas ao Projeto BR, à Fábrica Lubrax, ao Projeto Base Cruzeiro do Sul, ao Projeto Base Porto Nacional e/ou à Expansão Lubrax Parcela C, conforme o caso, direitos relativos à aquisição ou direitos de uso desses bens;
- (b) créditos imobiliários ou certificados representativos de créditos imobiliários decorrentes da locação das Unidades e das Edificações, conforme o caso;
- (c) as Unidades e as Edificações, conforme o caso, no âmbito do objeto do FUNDO e do escopo dos Projetos;
- (d) títulos da dívida pública federal de renda fixa resultantes dos valores em carteira e saldo em caixa até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo FUNDO estabelecido pela legislação em vigor, que temporariamente não estiverem aplicados em empreendimentos imobiliários;
- (e) quotas de fundo de investimento que invista exclusivamente nos ativos descritos no item (d) deste artigo.

AS QUOTAS

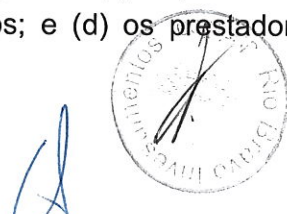
Art. 7º - As Quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato com o Banco Bradesco S.A., instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de Quotista.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes.

Parágrafo 3º - A cada Quota corresponderá um voto nas Assembleias do FUNDO.

Parágrafo 4º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.



Parágrafo 5º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas.

EMIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE QUOTAS

Art. 8º - O ADMINISTRADOR, com vistas à constituição e desenvolvimento do FUNDO, efetuou a emissão, mediante oferta pública, de 46.971 (quarenta e seis mil, novecentas e setenta e uma) quotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real), totalizando R\$ 46.971,00 (quarenta e seis mil, novecentos e setenta e um reais), sendo que 46.506 (quarenta e seis mil, quinhentas e seis) quotas foram subscritas pela BR e 465 (quatrocentas e sessenta e cinco) pelo Agente Fiduciário. Todas as quotas foram integralizadas em moeda corrente em até 180 (cento e oitenta dias) da sua subscrição.

Art. 9º - As ofertas de Quotas do FUNDO dão-se por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - No ato de subscrição das Quotas, o subscritor assina o boletim de subscrição, que é autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

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

Parágrafo 3º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Quotas é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão do respectivo registro da distribuição das Quotas pela CVM, exceto se o prazo menor for estabelecido no respectivo instrumento de distribuição das Quotas.

Parágrafo 4º - Após a constituição do FUNDO, e mediante o prévio atendimento do disposto no parágrafo 2º do artigo 2º da Instrução CVM 400, as quotas integralizadas serão admitidas à negociação no mercado de balcão não organizado.

Parágrafo 5º - As ofertas públicas de quotas do FUNDO dependem de prévio registro na CVM, o qual deverá ser automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o cumprimento dos procedimentos do artigo 10 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 6º - Os dispositivos previstos no presente Regulamento poderão deixar de ser observados, no todo ou em parte, no caso de oferta de quotas com dispensa de registro ou de requisitos, nos estritos limites da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.



Parágrafo 7º - As Quotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua subscrição e integralização.

NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Art. 10 - O FUNDO poderá realizar futuras emissões de Quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, e após obtida prévia autorização da CVM, observado que:

- (a) o valor de cada nova Quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO e/ou (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas;
- (b) aos Quotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO, fica assegurado o direito de subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuírem, por prazo não inferior a 30 (trinta) dias, contados da publicação de aviso específico ou envio de carta registrada;
- (c) na hipótese de haver nova emissão, os Quotistas poderão ceder entre si seus respectivos direitos de preferência;
- (d) as Quotas objeto da nova emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, ou em créditos, ou certificados representativos de créditos, oriundos de promessas de compra e venda, na forma deste Regulamento, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes.

Parágrafo 1º - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Quotas do FUNDO por um único Quotista.

Parágrafo 2º - Ressalvado o disposto no parágrafo acima, não há limitação à subscrição ou aquisição de quotas 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, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 3º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores.



POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Art. 11 - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a letra "a" do artigo 24 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO o produto do recebimento da locação das Unidades, Edificações e demais imóveis, conforme o caso, deduzidos os pagamentos pela aquisição e/ou construção das, ou nas, Unidades, das Edificações e demais imóveis, conforme o caso, os valores da depreciação, as despesas operacionais e financeiras e as outras despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, de conformidade com o disposto na legislação vigente.

Parágrafo 2º - Após os semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro, o FUNDO deverá distribuir a seus Quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, ainda que em excesso aos resultados apurados segundo o regime de caixa, já deduzidos os pagamentos dos investimentos de que trata o objeto do FUNDO, bem como de outras obrigações assumidas pelo FUNDO (inclusive aquelas referidas no parágrafo 1º deste Art. 11), independentemente da data do pagamento dessas obrigações. A Assembleia Geral de Quotistas decidirá sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente.

Parágrafo 3º - A distribuição de rendimentos efetuada em excesso à distribuição de resultados será contabilizada diretamente à conta de patrimônio líquido e deverá constar de nota explicativa específica, que esclareça adequadamente a procedência dos seus valores.

Art. 12 - Observado o disposto no artigo anterior, os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Quotistas, semestralmente, sempre até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao encerramento do semestre. Observado o limite estabelecido no parágrafo 2º do artigo 11 acima, eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Quotistas.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 13 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

(a) Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários e/ou direitos relativos a estes:

(i) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação



judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(b) Manter atualizados e em perfeita ordem:

(i) os registros dos Quotistas e de transferência de Quotas;

(ii) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

(iii) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

(iv) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

(v) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos.

(c) 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.

(d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO.

(e) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-las, judicial ou extrajudicialmente.

(f) Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.

(g) Custear as despesas de propaganda do FUNDO.

(h) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente.

(i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:



8

- (i) exemplar deste Regulamento;
- (ii) prospecto de distribuição de Quotas do FUNDO, conforme o caso; e
- (iii) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- (j) 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.
- (k) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento.
- (l) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO.
- (m) Observar as disposições constantes do presente Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.
- (n) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

Art. 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades como gestora do FUNDO e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Quotistas sob qualquer modalidade;
- (c) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (d) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (e) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio FUNDO;
- (f) vender à prestação Quotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;



- (h) realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o incorporador ou o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 36 deste Regulamento;
- (i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (k) 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;
- (l) 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 realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses com o FUNDO; e
- (m) praticar qualquer ato de liberalidade.

Art. 15 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

- (a) adquirir, para seu patrimônio, Quotas do FUNDO; e
- (b) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas à eles ligadas, que não seja transferido para benefício dos Quotistas.

Art.16 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

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



2

Art.17 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 16 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Quotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "*ad referendum*", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretenderem firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Quotistas.

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art.18 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- (a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período; e
- (b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a 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, até a conclusão e entrega da construção;



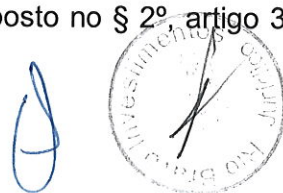
III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472 e com o item (a) abaixo e o balancete semestral;

(a) o relatório do ADMINISTRADOR deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;
- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- 7) 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.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e o parecer do auditor independente;



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

VII. Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

VIII. Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas em jornal de grande circulação ou por correspondência eletrônica, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Quotistas publicado nesse jornal ou por correspondência eletrônica.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar e www.riobravo.com.br, respectivamente.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as quotas 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:

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 quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400/03; e



IV. fatos relevantes.

REMUNERAÇÃO

Art. 19 - Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, o ADMINISTRADOR receberá a importância mensal de R\$ 46.786,23 (quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e seis reais e vinte e três centavos) que será atualizada anualmente todo dia 1º do mês de novembro de cada ano, sendo a primeira atualização em novembro de 2011, pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"). Despesas com custódia das Quotas, contabilidade, auditoria das demonstrações financeiras, controladoria, publicações legais, laudos de avaliação e demais despesas administrativas do FUNDO, serão debitadas diretamente da conta corrente mantida pelo FUNDO, não sendo deduzidas da taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Único - Além dos honorários previstos no caput, será devida ao ADMINISTRADOR a quantia (a) equivalente R\$ 2.419,86 (dois mil, quatrocentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos), atualizado anualmente todo dia 1º do mês de janeiro de cada ano, sendo a primeira atualização em janeiro de 2011, pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M ("IGP-M") que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e (b) equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), atualizado anualmente todo dia 1º do mês de janeiro de cada ano, sendo a primeira atualização em janeiro de 2011, pela variação monetária do IGP-M que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das quotas.

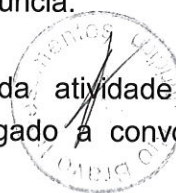
SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 20 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas e de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (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 no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar



imediatamente a Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear instituição administradora temporária até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do caput deste artigo, os Quotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Art. 21 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

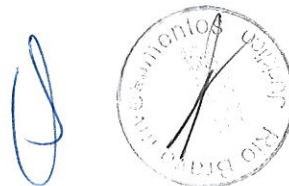
Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 20 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 20 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova instituição administradora para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

Art. 22 - Nas hipóteses referidas nos artigos 20 e 21 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Quotistas que eleger nova instituição administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.



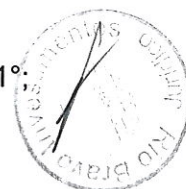
1

Art. 23 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

ASSEMBLEIA GERAL

Art. 24 - Compete privativamente a Assembleia Geral de Quotistas:

- (a) Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) Alterar o Regulamento do FUNDO;
- (c) Destituir ou substituir o ADMINISTRADOR e escolher seu substituto;
- (d) Deliberar sobre:
 - (i) a emissão pelo FUNDO de novas Quotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas;
 - (ii) a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
 - (iii) a dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
 - (iv) redução de capital do FUNDO ou desdobramento de Quotas;
 - (v) amortização de Quotas; e
 - (vi) alterações no objeto e política de investimento do FUNDO;
- (e) Determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;
- (f) Eleger e destituir o(s) representante(s) dos Quotistas, se houver;
- (g) Escolher e aprovar o auditor independente;
- (h) Deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo 3º do artigo 4º;
- (i) Alterar o prazo de duração do FUNDO fixado no parágrafo único do artigo 1º;



- (j) Aumentar as despesas e encargos do FUNDO;
- (k) Deliberar sobre a celebração de contratos entre o FUNDO e qualquer de seus Quotistas ou em situações de conflitos de interesses ; e
- (l) Aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização, que deverá ser elaborado de acordo com as disposições do Anexo I à Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item "a" deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Quotistas, no(s) jornal(ais) destinado(s) à divulgação de informações do FUNDO, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Art. 25 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo FUNDO ou por seu(s) representante(s).

Art. 26 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo consulta formalizada em carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º- Exceto se quorum superior for exigido na forma deste Regulamento, o quorum de deliberação da Assembleia Geral de Quotistas será o da maioria absoluta das Quotas emitidas.

Art. 27 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada quotista.

Parágrafo 1º - 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.

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

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

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

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

Art. 28 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de quotistas, sendo que as deliberações deverão ser tomadas pelos quotistas de acordo com as hipóteses de quorum qualificado e unanimidade, nos termos do parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo 1 º- Ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo, as deliberações serão tomadas pelo critério da maioria de quotas dos presentes, correspondendo a cada quota um voto, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 2º - Dependem da aprovação dos Quotistas detentores de 100% (cem por cento) das Quotas subscritas e integralizadas as seguintes deliberações:

- (a) celebração de contratos entre o FII e qualquer de seus Quotistas, ou qualquer sociedade por esta controlada, coligada e/ou sob controle comum, direto e/ou indireto, seus administradores, gerentes ou conselheiros;
- (b) examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (c) a substituição da Instituição Administradora, nos casos de renúncia, descredenciamento destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (d) a emissão pelo FUNDO de novas Quotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas;
- (e) a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (f) a dissolução e liquidação do FUNDO;
- (g) redução de capital do FUNDO ou desdobramento de Quotas;
- (h) amortização de Quotas;



- (i) alterações no objeto e política de investimento do FUNDO;
- (j) alterar o prazo de duração do FUNDO fixado no parágrafo único do artigo 1º;
- (k) alienar, ceder, permutar, dar em comodato, onerar ou gravar de qualquer maneira as Unidades;
- (l) alterar, suplementar, ceder, transferir ou rescindir os contratos e demais instrumentos relativos à implementação do Projeto BR, da Fábrica Lubrax, do Projeto Base Cruzeiro do Sul, do Projeto Base Porto Nacional e/ou da Expansão Lubrax Parcela C, conforme o caso;
- (m) alugar ou arrendar as Unidades (exceto o aluguel para a BR, conforme objeto do FUNDO); e
- (n) alterar este artigo ou qualquer outro dispositivo que estabeleça o quorum para aprovação de deliberações pelos Quotistas na forma deste Regulamento, especialmente o disposto no artigo 4º, parágrafo segundo.

Art. 29 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no livro Registro de Quotistas.

Art. 30 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo 1º- Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao ADMINISTRADOR que o anexe à convocação feita por carta.

Parágrafo 2º- Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 31 - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e
- (c) dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º- É facultado a qualquer quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais quotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item "a" acima.



Parágrafo 2º- O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo acima pode:

I - entregar a lista de nomes e endereços dos quotistas ao quotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II - mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º- O Quotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo primeiro deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º- O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do quotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo 5º- Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Quotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pelo Administrador do FUNDO.

Art. 32 -No caso de, em Assembleia Geral de Quotistas, ser deliberada a dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos Quotistas, após sua alienação, na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Parágrafo 1º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas Quotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 2º - A amortização parcial das Quotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de Quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 33 - Constituem encargos do FUNDO:

- I. Remuneração do ADMINISTRADOR;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;



- IV. Gastos da distribuição pública de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- IX. 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;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Quotista.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.



REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 34 - O FUNDO poderá ter um representante dos Quotistas nomeado pela Assembleia Geral de Quotistas, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

- (a) o representante deverá ser Quotista do FUNDO ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Quotista;
- (b) não poderá exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedade por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (c) não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 35 - Compete ao representante dos Quotistas:

- (a) solicitar qualquer informação ao ADMINISTRADOR, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do FUNDO, realizado ou a realizar;
- (b) emitir parecer sobre os negócios realizados pelo FUNDO para ser apreciado pela Assembleia Geral de Quotistas;
- (c) fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do FUNDO;
- (d) fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do FUNDO;
- (e) representar os Quotistas junto ao ADMINISTRADOR, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo FUNDO; e
- (f) fiscalizar os empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 36 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.



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

- I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III – a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV – a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA CUSTÓDIA

Art. 37 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários o ADMINISTRADOR deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como Custodiante.



Parágrafo Único - O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 38 - O FUNDO será liquidado ou dissolvido por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas quotas.

Art. 39 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

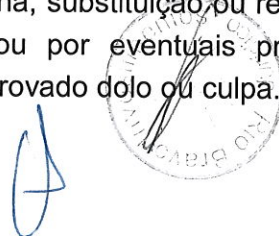
Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou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

Art. 40 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 38 acima, os Quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os Quotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 38 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Art. 41 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.



Art. 42 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I – o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II – a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

FORO

Art. 43 - Fica eleito o foro central da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 15 de agosto de 2011.

