

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL

CNPJ/MF N.º 11.274.415/0001-70

### ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE AGOSTO DE 2012

**1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 15 de agosto de 2012, às 16h30min, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 16º andar.

**2. CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do Art. 33 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII MAX RETAIL (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e dos Arts. 19 e 41, da Instrução CVM n.º 472/08, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no *website* da Administradora do Fundo ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).

**3. PRESENCAS:** Presentes os cotistas que representam 0,9064% do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“Administradora”) e da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

**4. MESA:** Presidente: Tibor Greif; Secretário: Gustavo Ragonezi Alves.

**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, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Nova Administradora”) para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409 de 18 de agosto de 2004 (“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 do Fundo que se façam necessárias em virtude da substituição da Administradora; (iv) consolidação do Regulamento; e (v) a definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo.

**6. ESCLARECIMENTOS E DELIBERAÇÕES:** Inicialmente a Administradora e 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 fundos de investimento imobiliário, 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.

Após os esclarecimentos, foram aprovadas as seguintes deliberações, por unanimidade dos Cotistas do Fundo presentes:

(i) 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) 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) a alteração do Art. 1º do Regulamento do Fundo, a fim de qualificar a Nova Administradora do Fundo;

(iv) 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); e

(v) 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.

## **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](http://www.brazilianmortgages.com.br) e [www.btgpactual.com](http://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](http://www.cvm.org.br)) e no site da Administradora ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)); e

(iv) Não obstante a mudança do endereço do Fundo, todas as próximas assembleias continuarão sendo realizadas na cidade de São Paulo.

Foi solicitado pelos Cotistas que seja consignada a satisfação dos mesmos com os trabalhos prestados pela Administradora até a presente data, razão pela qual solicitam a continuidade da atual estratégia de administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, cabendo à Nova Administradora fazer constar da convocação que preceder a Assembleia Geral Ordinária do próximo exercício social, como pauta a ser deliberada pelos Cotistas, a avaliação deste trabalho.

**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, 15 de agosto de 2012.

*A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.*

**Mesa:**

---

Tibor Greif  
Presidente

---

Gustavo Ragonezi Alves  
Secretário

**Administradora Renunciante**

---

**Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária**

**Administradora Eleita**

---

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

## **ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL (CNPJ/MF N.º 11.274.415/0001-70)**

### **DO FUNDO**

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL**, 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, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos 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**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no 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](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** ([www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)).

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com).

### **DO OBJETO**

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, destinados à exploração do segmento varejista, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis-Alvo”), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

## **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 política de investimentos definida no artigo 4º deste regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos. Poderá o **FUNDO**, ainda, realizar investimentos objetivando auferir rendimentos de letras hipotecárias (“LH”); letras de crédito imobiliário (“LCI”); certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cotas de outros fundos de investimento imobiliário, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários e/ou aquisições de quaisquer ativos constante do artigo 5º abaixo.

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial.
- II. Lojas.
- III. Salas comerciais.
- IV. Terrenos.
- V. Vagas de garagem.
- VI. Direitos reais sobre imóveis.
- VII. Letras hipotecárias (LH’s).
- VIII. Letras de crédito imobiliário (LCI’s).
- IX. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI’s).
- X. Cotas de fundo de investimento imobiliário.
- XI. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Parágrafo Único: O **FUNDO** poderá investir em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo acima descritos, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Art. 6º - As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I. Os alienantes dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias.

II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**.

III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.

IV. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

V. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, podendo concordar com 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. 7º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

I. Em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.

II. Em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário.

III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir os Ativos- Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela **ADMINISTRADORA** na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do **FUNDO** para a aquisição dos Ativos- Alvo.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 10 - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização, mediante a cessão de recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, observadas as disposições da legislação pertinente.

Art. 11 - Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, 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. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Imóveis Alvo relacionados no Anexo 1 deste Regulamento, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição, tais como escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), laudêmio, se houver, e demais despesas relativas à aquisição dos Ativos-Alvo.

§ 1º - No prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM) para o funcionamento do **FUNDO**, será firmada a correspondente escritura pública de transmissão do domínio ao **FUNDO**, dos Imóveis Alvo.

§ 2º - Se, por ocasião da aquisição dos Imóveis-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

§ 3º - Se por qualquer motivo, quaisquer dos imóveis relacionados no Anexo 1 não puderem ser adquiridos pelo Fundo, os recursos originalmente captados com a primeira emissão e destinados a esta(s) aquisição(ões) deverão ser utilizados pelo **FUNDO** para a aquisição de outros Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste REGULAMENTO.

Art. 13 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados.

Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Alvo que componham seu patrimônio,
- c) investimento em Ativos-Alvo, e
- d) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Art. 15 - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira 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. 16 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo deverão ser explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas.

Art. 17 - 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 a captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

Art. 18 - 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**.

Art. 19 - 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.

## **DAS COTAS**

Art. 20 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e 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 - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Art. 21 - O **FUNDO** manterá contrato com uma 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 cotista do **FUNDO**

Art. 22 - 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.

### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

Art. 23 - O **FUNDO** emitiu, na data de sua constituição, 59.245 (cinquenta e nove mil, duzentas e quarenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, totalizando o montante de R\$ 59.245.000,00 (cinquenta e nove milhões, duzentos e quarenta e cinco mil reais), em série única.

§ 1º - 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. 24 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, 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 ou o compromisso de investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - 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 de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - 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 do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, 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 nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

§ 6º - O exercício social do **FUNDO** tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 25 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observado o disposto no Parágrafo Único que segue.

Parágrafo Único - O percentual máximo do total das cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de o **FUNDO** passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

Art. 26 - 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, 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 fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias.

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência;

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 objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no 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 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. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X. A integralização 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 POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

Art. 27 - 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.

Art. 28 - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 29 - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das 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 472/08.

Art. 30 - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). 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 destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Único - 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.

Art. 31 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimentos.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL**

Art. 32 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.
- II. Alteração do regulamento.
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto.
- IV. Emissão de novas cotas.
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**.
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.
- VII. A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas.
- X. Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento.
- XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**.
- XII. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIII. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**.
- XIV. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas.
- XV. Deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos nesse Regulamento.

Art. 33 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

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

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

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

- I. 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.
- II. A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

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

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

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

Art. 34 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 35 - A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em 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.

Art. 36 - 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 seguintes matérias:

I. Alteração deste Regulamento.

II. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**.

III. Apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, 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. 37 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 – 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.

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

Art. 39 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Art. 40 - Não podem votar nas Assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor.
- II. Os sócios diretos, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor.
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios diretos, diretores e funcionários.
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios diretos, diretores e funcionários.

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

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

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

Art. 41 - 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, observados os seguintes requisitos:

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

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.

Art. 42 – Compete ao representante dos cotistas:

- I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar.
- 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 à **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.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

Art. 43 - 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. 44 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários.
- III. Escrituração de cotas.
- IV. Custódia de ativos financeiros.
- V. Auditoria independente.
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da Assembleia Geral ou desde que previsto no regulamento.



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

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ficando desde logo autorizado a **ADMINISTRADORA** a contratar com terceiros o serviço de custódia caso seja ultrapassado o limite acima referido.

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

Art. 45 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.
- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções.
- III. Abrir e movimentar contas bancárias.
- IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**.
- V. Transigir.
- VI. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele.
- VII. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art. 46 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. Distribuição de cotas.
- II. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos para integrarem a carteira do fundo.
- III. 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-Alvo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Art. 47 - 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, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas.
- III. Adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas.

### **DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

Art. 48 - Constituem obrigações da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios 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 Imóveis:  
não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
  - a) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
  - b) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - c) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
  - d) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
  - e) não podem ser objeto de constituição de quaisquer 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 ativos integrantes do patrimônio 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. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**.
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.

VIII. 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.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento.

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.

XI. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

XII. 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.

Art. 49 - O **FUNDO**, em regra, não participará das Assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

§ 1º - Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das Assembleias gerais de títulos e valores mobiliários dos quais detenha participação e caso considere, a seu exclusivo critério, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 2º: A **ADMINISTRADORA** poderá delegar a terceiros, tais como o consultor de investimentos, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

### **DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA**

Art. 50 - É vedado à **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 empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.

III. Contrair ou efetuar empréstimo.

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.

V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.

VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.

IX. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08.

XI. 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.

XII. 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**.

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

Art. 51 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total das cotas subscritas, que deverá ser pago diretamente ao Administrador, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração do administrador mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 21 e 62, §2º deste Regulamento.

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

§2º- O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** 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. 52 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 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, 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.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, 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.

Art. 53 – 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. 54 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratará uma Consultora de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessorar a **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários efetuados pelo **FUNDO**, analisar propostas de investimentos encaminhadas a **ADMINISTRADORA**, bem como analisar oportunidades de alienação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- II. Realizar a gestão imobiliária direta da Carteira do **FUNDO**.
- III. Administrar as locações dos imóveis do **FUNDO** e assessorar na cobrança dos aluguéis e demais encargos referentes às locações imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- IV. Planejar a estratégia e orientar a negociação de novas locações e/ou renovação das locações existentes nos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- V. Recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização da sua rentabilidade.
- VI. Representar o **FUNDO** em todas as reuniões e Assembleias de condôminos e co-proprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo votar em nome do **FUNDO** em quaisquer deliberações, sendo necessário para tanto, constituir procuração específica.
- VII. Originar, analisar e recomendar oportunidades de investimento para o **FUNDO**.
- VIII. Reportar periodicamente os investimentos realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único – A remuneração do Consultor de Investimentos será definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** a título de encargo.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

Art. 55 - 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.
- 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; 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 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, no seguinte endereço: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com), e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação (BM&FBOVESPA S/A – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, localizada na Praça Antonio Prado, 48 – São Paulo – SP, com endereço eletrônico em [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (CVM- Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, Rio de Janeiro – RJ, com endereço eletrônico em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br))

Art. 56 - 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.
- 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. 57 - 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. 58 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se 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* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.



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

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Art. 59 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 60 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente 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. 61 - 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. 62 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. Taxa de administração.
- 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 cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08.
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, 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 ou ativos 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 de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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 nº 472/08 e deste Regulamento.

XIII. 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.

XIV. 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. 63 - 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. 64 - 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 equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 65 - 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; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 66 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 67 - 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 consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

### **DO FORO**

Art. 68 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 15 de agosto de 2012

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII MAX RETAIL**

*Regulamento alterado e consolidado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail de 15/08/2012.*