

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PENÍNSULA

### DO FUNDO

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

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º e 2º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado **ADMINISTRADOR**). 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 do **ADMINISTRADOR** ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).

§ 2º - O **FUNDO** é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido em regulamentação específica da CVM.

§ 3º - A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada:

I – no ato da subscrição pelo **ADMINISTRADOR**; e

II – na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.

### DO OBJETO

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é adquirir imóveis comerciais de propriedade da Companhia Brasileira de Distribuição, empresa brasileira com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Luis Antônio, 3.142, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.508.411/0001-56 (“CBD”), com o propósito de locar tais imóveis à CBD ou a empresas pertencentes ao seu grupo econômico.

§ 1º - Ao **FUNDO** é permitido ceder a terceiros os direitos creditórios (receitas) decorrentes da locação dos imóveis integrantes de seu patrimônio, incluindo eventuais penalidades ou indenizações devidas pela CBD de conformidade com os respectivos contratos de locação a serem firmados de acordo com os termos e condições aprovados por deliberação dos cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, nos termos do artigo 3º, item I, abaixo.

§ 2º - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** adquiriu, em conformidade com o “Instrumento Particular de Compromisso de Integralização de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário com Bens Imóveis e Outras Avenças, Subordinado à Condições Suspensivas”, pelo preço certo e ajustado de R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais), o prédio comercial, constituído

de dois pavimentos, com área construída de 706,0 m<sup>2</sup>, localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Praça Geraldo Mendes, nº 27, objeto das matrículas nºs 60.745, 60.746, 60.747, 60.748, 60.749 e 68.093 do Cartório do 9º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (“Imóvel I”), livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou hipotecas.

§ 3º - Ainda em caráter excepcional, é facultado ao **FUNDO** adquirir, para a consecução de suas atividades na loja designada pelo nº 1359 (denominada Ricardo Jafet), os imóveis ou direitos a eles relativos, localizados na Capital do Estado de São Paulo, na Rua da Imprensa, 252 e Rua da Imprensa, 258, objeto das transcrições nº 62.492 e 62.493 do 6º Cartório de Registros de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas (em conjunto, denominados “Imóvel II”).

§ 4º - As exceções ao objetivo do **FUNDO** referem-se exclusivamente aos “Imóvel I” e ao “Imóvel II” sendo certo que todos os demais imóveis a serem adquiridos e locados pelo **FUNDO** devem obedecer o objetivo previsto no artigo 2º acima.

§ 5º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação a ser elaborada por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e aprovado pela assembleia de cotistas, caso o **FUNDO** já esteja em funcionamento.

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

**I** - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, por intermédio da aquisição de imóveis determinados, que representam 60 (sessenta) lojas de propriedade da CBD, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da renda obtida com a locação de tais imóveis, exclusivamente à CBD ou a empresa integrante de seu grupo econômico de acordo com os termos e condições dos contratos de locação a serem aprovados por cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO** (“Contratos de Locação”), nos termos do artigo 13, abaixo.

**II** - O **FUNDO** deverá manter e observar os termos e condições dos Contratos de Locação a serem firmados com a CBD ou empresas de seu grupo econômico.

**III** - O **FUNDO** poderá ceder em caráter fiduciário os direitos creditórios (receitas) decorrentes dos Contratos de Locação a serem firmados com a CBD (aluguel e eventuais penalidades ou indenizações) a companhia de securitização, com relação à emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos recebíveis decorrentes dos contratos de compra e venda de imóvel celebrados entre o **FUNDO** e a CBD para a aquisição dos Imóveis a serem locados para a CBD.

**IV** - Nas operações de que venha a participar, incluindo, mas não se limitando, à cessão de direitos oriundos da locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá submeter tais assuntos à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e,

**V** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis, 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** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação de cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **DOS ATIVOS QUE PODERÃO COMPOR O PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 4º** - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, sujeita à prévia aprovação dos cotistas:

**I** - Prédios e imóveis em geral que são ou que deverão ser destinados, exclusivamente, à atividade comercial de varejo, incluindo galerias, escritórios, lojas, vagas de garagem e estacionamento; e quaisquer outras instalações relacionadas à atividade de varejo de alimentos.

**II** - Direitos reais sobre os imóveis listados no inciso I acima; e

**III** - Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 5º** - 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. 6º** - O **ADMINISTRADOR** 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**, se for o caso.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o **ADMINISTRADOR** 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 ao **ADMINISTRADOR**, 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.

§ 4º - Nos termos da regulamentação vigente, os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V são 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 pelo **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**.

**Art. 7º** - Compete ao **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento:

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

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

**III** - abrir e movimentar contas bancárias;

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

**V** - transigir;

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

**VII** - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Para o exercício de suas atribuições o **ADMINISTRADOR** 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, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

**III** - empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

§ 2º - A consultoria especializada a que se refere o inciso II retro, quando contratada, deverá prestar os seguintes serviços:

**I** - Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao **ADMINISTRADOR**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

**II** - Planejamento e orientação ao **ADMINISTRADOR** na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;

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

§ 3º - Ocorrendo a contratação, o consultor receberá pelos seus serviços, uma remuneração máxima a ser definida em Assembleia Geral do **FUNDO** que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

§ 4º - O serviço de formador de mercado a que se refere o inciso IV acima, pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor, sendo que:

**I** - É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**II** - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e ao gestor do fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do art. 30, §2º, VI deste Regulamento.

§ 5º - 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.

§ 6º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 7º - O **ADMINISTRADOR** não poderá, sem prévia anuência da unanimidade dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

**I.** rescindir ou não renovar os Contratos de Locação celebrados com a CBD ou com empresa integrante de seu grupo econômico;

**II.** proceder a qualquer alteração nos termos e condições do Contrato de Locação Principal mencionado adiante no artigo 13, assim como nos contratos de locação individuais dos imóveis que integram o patrimônio do **FUNDO**, locados à CBD ou a empresa integrante de seu grupo econômico, sendo que os referidos contratos individuais de locação deverão ser celebrados de acordo com os termos e condições do Contrato de Locação modelo, mencionado no artigo 13, abaixo;

**III.** vender imóveis adquiridos pelo **FUNDO** que estejam locados à CBD ou a empresa integrante de seu grupo econômico; e,

**IV.** adquirir outros imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, além daqueles adquiridos quando de sua constituição.

§ 7º - As restrições previstas nos incisos deste artigo não se aplicam em relação ao imóvel descrito e individualizado nos § 2º e 3º do artigo 2º deste Regulamento.

§ 8º - A anuência prevista no § 6º deste artigo será dada em Assembleia Geral de Cotistas, convocada especialmente para esse propósito.

## **DAS COTAS**

**Art. 8º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural.

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

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização 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.

§ 3º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º - Depois da integralização das cotas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão não organizado.

§ 6º - Não será cobrado taxa de ingresso dos subscritores das cotas.

§ 7º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

**Art. 9º** - O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitiu, para oferta pública, o total de 612 (seiscentos e doze) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante de R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais), em série única.

§ 1º - As cotas da primeira emissão foram integralizadas pelo vendedor com o bem Imóvel objeto do **FUNDO**, mediante a transferência da propriedade fiduciária na forma estabelecida no Instrumento Particular de Compromisso de Integralização de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário com Bens Imóveis e Outras Avenças, Subordinado à Condição Suspensiva.

§ 2º - A integralização das cotas da primeira emissão foi efetuada no ato da subscrição.

§ 3º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua subscrição e integralização.

## **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 10** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e, caso a distribuição seja realizada em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”) dependerão de prévio registro na CVM.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** 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 da totalidade das cotas 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 investimento 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 caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 11** - O **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 9º deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, obtida em Assembleia Geral de cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, observado que:

**I** - O valor de cada nova cota deverá ser aprovado por cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, reunidos 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 possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias.



**III** - As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

**IV** - 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 regulamento no que se refere ao objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

**V** - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia de cotistas.

**VI** - O **ADMINISTRADOR** 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.

**VII** - A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se o art. 24 da Instrução nº 472/08 e, no que couber, os arts. 8º a 10,89 e 98, §2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**VIII** - 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 na Instrução CVM nº 400/03.

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

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

**Art. 12** – Não há limitação à subscrição de cotas do **FUNDO**, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressaltado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

## DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Art. 13** - O **FUNDO** manterá contratos de locação individuais para cada loja adquirida da CBD e que será a esta locada ou a sociedade pertencente a seu grupo econômico, de acordo com os termos e condições de modelo de contrato de locação (“Modelo de Contrato de Locação”), sendo que todos os referidos contratos de locação deverão ser celebrados entre o **FUNDO** e a CBD de acordo com os termos e condições de contrato de locação geral (“Contrato de Locação Principal”). O Modelo de Contrato de Locação e o Contrato de Locação Principal deverão ser aprovados por deliberação de cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, reunidos em Assembleia de cotistas, nos termos do parágrafo 4º, abaixo. As regras comuns aos demais contratos de locação firmados de acordo com o Modelo de Contrato de Locação e sujeitos aos termos e condições do Contrato de Locação Principal não se aplicarão à eventual locação do imóvel descrito e individualizado nos §§ 2º e 3º do artigo 2º deste Regulamento.

§ 1º - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos de contratos de locação existentes, se for o caso, serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência dos imóveis ao patrimônio do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

§ 2º Os Contratos de Locação a serem celebrados com a CBD e aprovados por cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, reunidos em Assembleia Geral de cotistas nos termos do parágrafo 4º abaixo, deverão estabelecer que a CBD arcará com todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, incluindo o imposto predial e territorial urbano (IPTU) que incide ou venha a incidir sobre os imóveis locados, sendo a CBD responsável por manter o comprovante de pagamento de tais despesas durante o prazo legal. Os referidos contratos deverão ainda estabelecer que caberá à CBD, na qualidade de locatária, a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas relacionadas ao uso dos Imóveis locados, tais como água, esgoto, luz, gás, etc., entre outras.

§ 3º - Na hipótese de rescisão de qualquer contrato de locação celebrado com a CBD ou com empresa integrante de seu grupo econômico, o **FUNDO** deverá amortizar parcialmente suas cotas, com versão aos cotistas do patrimônio representado pelo imóvel objeto do respectivo contrato de locação rescindido.

§ 4º - As minutas do Contrato de Locação Principal e do Modelo de Contrato de Locação deverão ser aprovadas por deliberação de cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, reunidos em Assembleia dos cotistas. A celebração do Contrato de Locação Principal e dos Contratos de Locação individuais entre o **FUNDO** e a CBD deverá observar todos os termos e condições das minutas aprovadas nos termos deste parágrafo. Todas e quaisquer medidas e contratações efetuadas pelo **ADMINISTRADOR** em desrespeito à mencionada deliberação da Assembleia de cotistas serão consideradas nulas e inválidas, conforme o disposto no parágrafo único do Artigo 17, abaixo.

## DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Art. 14** - A Assembleia Geral Ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 25 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos os valores devidos por conta dos preços de aquisição dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a Reserva de Contingência a seguir definida e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do imóvel, se houver, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

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

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 15** - Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** 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, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a)** não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
- b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
- c)** não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

**III** - Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a)** os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b)** os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
- c)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigo 6º e do parágrafo 1º do artigo 7º.

**IV** - Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

**V** - Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.

**VI** - Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos à diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

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

**VIII** - Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**.

**IX** - Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.

**X** - Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

- a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
- b) prospecto do lançamento de cotas do **FUNDO**; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

**XI** - 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;

**XII** - Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo referente à Divulgação de Informações (artigo 18 e seguintes) do Regulamento do **FUNDO**;

**XIII** - Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

**XIV** - Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e

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

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

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

## **DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR**

**Art. 16** - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando recursos 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** - Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

**X** - Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

**XI** - Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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

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

**XV** - Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, 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.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 17 - O ADMINISTRADOR** responde:

**I** - por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, decorrentes de:

- a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária;
- b) operação de qualquer natureza concluída entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o empreendedor, ou entre o **FUNDO** e pessoa detentora de mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do **FUNDO**, quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos definidos no §1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08;
- c) atos que configurem violação da legislação aplicável, deste Regulamento ou das determinações da Assembleia Geral de cotistas.

**II** - pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Único** – Não obstante as disposições acima, qualquer ato ou operação realizada pelo **ADMINISTRADOR** em desrespeito à legislação aplicável, aos termos deste Regulamento ou à deliberação assemblear dos cotistas será considerada nula e inválida.

## **DA 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, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

**II** – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

**III** – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do auditor independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**IV** – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

**V** - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

**VI** – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

§ 2º O **ADMINISTRADOR** deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

§ 3º - A divulgação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

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

**Art. 19.** O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

**I** – edital de convocação, proposta da administração 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** – fatos relevantes, assim considerados como aqueles decorrentes de qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, o qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

**IV** - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo **FUNDO**, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do **FUNDO**;

**V** – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

**VI** - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do art. 18 deste Regulamento.

§ 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 ao **ADMINISTRADOR** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.



§ 2º - A divulgação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** 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. 20** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

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

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

## DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Art. 21** - O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços, a título de taxa de administração, o valor mensal de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), corrigido anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), elaborado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, todo dia 31 de dezembro de cada ano, e que deverá ser pago diretamente ao Administrador. A primeira atualização da remuneração de que trata esta cláusula deverá ser feita proporcionalmente, entre o mês de setembro de 2005 e dezembro de 2005. Caso o índice eleito seja extinto, a atualização monetária do valor da remuneração deverá observar o mesmo índice que vier a ser utilizado para a atualização do valor dos Contratos de Locação.

§ 1º - Não obstante a relação de encargos do **FUNDO**, prevista no art. 41 deste Regulamento, serão suportadas pelo **ADMINISTRADOR**, mediante redução da sua taxa de administração acima fixada, as despesas previstas nos incisos III e V do mencionado art. 41, bem como aquelas relacionadas com a escrituração de cotas do **FUNDO** e aquelas decorrentes da realização da assembleia geral de cotistas.

§ 2º - 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.

## DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Art. 22** - O **ADMINISTRADOR** será substituído nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

**I** - Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto 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 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 o **ADMINISTRADOR** 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 do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no art. 24 deste Regulamento, 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 do **ADMINISTRADOR**, 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. 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**.

## DA ASSEMBLEIA GERAL

**Art. 24** - Compete privativamente à Assembleia Geral dos cotistas deliberar sobre:

**I** - Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

**II** - Alteração do regulamento do **FUNDO**;

**III** - Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

**IV** - Emissão de novas cotas;

**V** - Apreciação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

**VI** - Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

**VII** - Dissolução e liquidação do **FUNDO** naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

**VIII** - Salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação

**IX** - Determinar ao **ADMINISTRADOR** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.

**X** - Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

**XI** - Matérias constantes do parágrafo único do artigo 3º, § 1º do artigo 6º e § 8º do artigo 7º deste Regulamento, em especial com relação a:

a) a aquisição ou alienação de qualquer imóvel ou direito integrante do patrimônio do **FUNDO**;

b) a substituição da empresa responsável pela administração das locações, bem como a cessão ou transferência para terceiros, a qualquer título, dos contratos de locação firmados com o **FUNDO**; e,

c) alterações, aditamentos, rescisão, renovação, ou qualquer negociação dos termos e condições dos Contratos de Locação a serem celebrados com a CBD.

**XII** - Amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO**;

**XIII** - Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e

**XIV** - Alteração da taxa de administração.

§ 1º – As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, feito mediante notificação escrita, a ser enviada individualmente a cada cotista pelo **ADMINISTRADOR**. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

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

**Art. 25** - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do artigo anterior deverá ser realizada em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A referida assembleia geral somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) 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. 26** - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador, do gestor ou do custodiante do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Parágrafo Único - As alterações referidas neste artigo devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Art. 27** - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, 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 deve ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização quando se tratar de assembleia geral ordinária e 15 (quinze) dias, quando se tratar de assembleia geral extraordinária.

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

§ 4º - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 28 abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 6º - O percentual de que trata o § 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**Art. 28.** O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

**I** – em sua página na rede mundial de computadores;

**II** – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

**III** – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação.

§ 1º - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 18, III, sendo que as informações referidas no art. 18, IV, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§ 2º - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

**I** – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

**II** – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do art. 27, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do art. 27, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 29.** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**Art. 30** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum de maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º - Para os efeitos deste Regulamento, considera-se:

**I** - maioria absoluta dos cotistas como sendo a maioria de todos os cotistas detentores de cotas de emissão do **FUNDO**, ou seja, cotista ou cotistas que detenham e/ou representem mais de 50% (cinquenta por cento) de todas as cotas de emissão do **FUNDO**; e

**II** - maioria simples como sendo a maioria dos cotistas dentre aqueles presentes a uma determinada assembleia ou reunião do **FUNDO**, ou seja, cotista ou cotistas que representem e/ou detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas de emissão de **FUNDO** representadas e/ou detidas pelos cotistas presentes à referida assembleia ou reunião.

§ 2º - Dependem da aprovação por maioria absoluta, as deliberações relativas às seguintes matérias:

**I** – alteração deste Regulamento;

**II** - destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

**III** – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;

**IV** - dissolução e liquidação do **FUNDO**;

**V** – apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

**VI** - deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas; e

**VII** - alteração da taxa de administração.

§ 3º - As decisões previstas nos incisos I, II e III do § 6º do artigo 7º deste Regulamento, quando relacionadas exclusivamente ao imóvel descrito e individualizado nos §§ 2º e 3º do artigo 2º deste Regulamento, poderão ser tomadas pela maioria simples.

**Art. 31** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro registro de cotistas ou na conta de depósito, observadas as disposições do artigo 8º e parágrafos, deste Regulamento, na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 1º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

§ 2º - O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, 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;

III - ser dirigido a todos os cotistas.

§ 3º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I no parágrafo anterior.

§ 4º - Se o **ADMINISTRADOR** receber a solicitação de que trata o § 3º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§ 5º - Nas hipóteses previstas no § 3º, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 6º É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 3º;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 5º.

§ 7º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 32** - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

§1º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I – seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do gestor;
- III – empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§2º - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I - os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no § 1º; 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; ou
- III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472/08.

**Art. 33** - Além de observar o quórum de cotistas que representem, no mínimo, 66,66% das cotas emitidas pelo **FUNDO**, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução, liquidação ou amortização das cotas do **FUNDO** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 2º - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório 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**.

§ 3º - 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.



§ 4º - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

**I** - no prazo de 15 (quinze) dias:

**a)** – o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

**b)** – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**II** – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o §2º, acompanhada do relatório do auditor independente.

§ 5º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação, observada da previsão contida no parágrafo 3º do artigo 13 deste Regulamento.

§ 6º - 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 REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 34** - O **FUNDO** poderá ter um representante dos cotistas, eleito pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, com prazo de mandato a se encerrar na assembleia geral ordinária subsequente à sua eleição, permitida a reeleição.

§1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada por maioria simples dos cotistas.

§2º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

**I** – ser cotista do **FUNDO**;

**II** – não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

**III** – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

**IV** – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

**V** – não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

**VI** – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§3º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Art. 35** -Compete ao representante dos cotistas:

**I** – fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

**II** – emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

**III** – denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

**IV** – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

**V** – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

**VI** – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral.

**VII** – exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação.

**Art. 36** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 37** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR**.

**Parágrafo único.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 38** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 39** - 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 do **ADMINISTRADOR**.

§ 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. 40** - 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. 41** – Conforme regulamentação vigente, constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

**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, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, 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 que compõem 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 previstas nos incisos II, III e IV do §1º do art. 7º;

**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;

**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;

**XV** - despesas com registro de documentos em cartório; e

**XVI** - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 34 deste Regulamento.

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

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** 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 do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 4º - Não obstante o previsto acima como encargo do **FUNDO**, serão suportadas pelo **ADMINISTRADOR**, mediante redução da sua taxa de administração, as despesas previstas nos incisos III, V e aquelas decorrentes da realização da assembleia geral de cotistas.

## DA SOLUÇÃO DE LITÍGIOS - ARBITRAGEM

**Art. 42** - Qualquer litígio ou controvérsia entre os cotistas e/ou o **ADMINISTRADOR** decorrente deste Regulamento ou relacionada ao mesmo, inclusive, sem limitação, litígio ou controvérsia relativo à interpretação de qualquer disposição ou à validade ou exequibilidade de qualquer termo ou condição, inclusive desta Cláusula, ou à validade ou exequibilidade do presente Regulamento como um todo, ou qualquer alegação de que o presente Regulamento, no todo ou em parte, inclusive esta Cláusula, é nulo ou anulável, ou a violação de quaisquer disposições do presente Regulamento, inclusive desta Cláusula, serão submetidos a procedimento arbitral em conformidade com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Centro de Mediação e Arbitragem”), podendo a sentença prolatada pelos árbitros ser executada em qualquer tribunal competente.

§ 1º - Caso as regras eleitas sejam omissas no tocante a qualquer questão específica, as leis procedimentais brasileiras, ou seja, as disposições pertinentes da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, serão aplicadas subsidiariamente.

§ 2º - O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, sendo um deles designado pelo cotista que submeter a controvérsia à arbitragem e o outro pelos demais cotistas ou pelo **ADMINISTRADOR**, se for o caso, e o terceiro, que atuará como presidente, será escolhido pelos 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes mencionadas, ou, na hipótese de que os 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes não logrem êxito em designar o terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da data em que os 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes tiverem sido designados, pelo Presidente do Centro de Mediação e Arbitragem.

§ 3º - A sede do procedimento arbitral será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

§ 4º - O idioma da arbitragem será o português, embora documentos existentes possam ser apresentados no idioma em que tiverem sido redigidos. A sentença arbitral deverá ser redigida em português.

§ 5º - A sentença terá efeito definitivo e vinculante sobre as partes e poderá ser executada em qualquer tribunal competente. Cada uma das partes se reserva o direito de buscar tutela

judicial (a) para compelir à arbitragem, e/ou (b) para obter medidas cautelares de proteção de direitos antes da instauração de arbitragem pendente, e tal ação não será interpretada como renúncia ao procedimento arbitral pelas Partes, e/ou (c) para executar qualquer decisão dos árbitros, inclusive a sentença definitiva. Na hipótese de que as Partes recorram a tutela judicial, os tribunais da Capital do Estado de São Paulo, serão competentes, com exclusão de qualquer outro tribunal, por mais privilegiado que seja.

§ 6º - Os encargos da arbitragem serão pagos em partes iguais pela parte suscitante e pela parte suscitada, e reembolsados à parte vencedora, juntamente com quaisquer outros custos e despesas diretamente incorridos em razão da arbitragem, no encerramento dos procedimentos arbitrais, a menos que os árbitros determinem diversamente.

§ 7º - Constitui intenção das partes que todos os procedimentos e todos os documentos e depoimentos, resguardados eventuais obrigações de divulgação impostas por lei ou Regulamento aplicável, terão caráter confidencial, e cada árbitro, ao consentir em atuar será havido por ter concordado com o aludido caráter de confidencialidade.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 43** – 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 do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br).

São Paulo, 30 de setembro de 2016.

**BANCO OURINVEST S.A. - ADMINISTRADOR**  
**CNPJ/MF 78.632.767/0001-20**

*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Península, alterado e consolidado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de setembro de 2016 e que entrará em vigor a partir de 1º de outubro de 2016.*