

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO – FII

CNPJ/MF N° 13.022.994/0001-99

### ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 27 DE JUNHO DE 2012

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 27 dias do mês de junho de 2012, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 1.374, 16° andar.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, nos termos do Art. 48, § 5°, da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004.
3. **PRESENÇA:** Presentes os cotistas que representam 100% (cem por cento) do total das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado – FII (“**Fundo**”) emitidas, conforme assinaturas no Livro de Presenças. Presentes, ainda, os representantes da Administradora do Fundo.
4. **MESA:** Presidente: João Alves Veríssimo Sobrinho; Secretário: Paulo Fernando de Paiva Veríssimo.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** o distrato parcial do Compromisso de Integralização de Cotas do Fundo, datado de 23 de novembro de 2012 (“Compromisso de Integralização”), em especial no que se refere à obrigação assumida pela Verpar Centros Comerciais S/A, inscrita no CNPJ n° 01.327.874.0001-10 (“VCC”) de transferir à Administradora do Fundo, na qualidade de proprietária fiduciária e em benefício do Fundo, a título de integralização das cotas da primeira emissão do Fundo, subscritas em 21 de fevereiro de 2011, nos termos do respectivo boletim de subscrição a propriedade da unidade 171 do Eldorado Business Tower, localizado nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, n° 8501, descrito e caracterizado na matrícula n° 118.297, do 10° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Unidade 171 do Eldorado Business Tower”); **(ii)** a consequente diminuição do patrimônio do Fundo e a proporcional redução do valor das cotas detidas por cada cotista; **(iii)** a alteração no Regulamento do Fundo a fim de alterar a periodicidade da distribuição dos resultados do Fundo; **(iv)** a alteração dos artigos 21, 58 e 59 do Regulamento do Fundo e a consolidação do Regulamento do Fundo; **(v)** ratificação das distribuições efetuadas a título de antecipação de resultados referentes aos meses de Abril/2012 e Maio/2012; **(vi)** a atribuição, ao Fundo, da responsabilidade pelo pagamento dos seguintes profissionais que estão prestando serviços advocatícios e de representação junto aos órgãos do Condomínio Civil Eldorado relativos aos Imóveis que constituem o patrimônio do Fundo: **a)** Velloza & Giroto Advogados Associados, **b)** Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Advogado e **c)** Lister Coury Filho.
6. **DELIBERAÇÕES:** Aberta a assembleia, após a discussão das matérias

constantes da Ordem do Dia, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar:

i) o distrato parcial do Compromisso de Integralização, em especial no que se refere à obrigação assumida pela VCC de transferir à Administradora do Fundo, na qualidade de proprietária fiduciária, em benefício do Fundo, a título de integralização das cotas da primeira emissão do Fundo, subscritas em 21 de fevereiro de 2011 a propriedade da Unidade 171 do Eldorado Business Tower, em função do que, a VCC poderá voltar a usar, gozar e livremente dispor do dito imóvel, deixando o Fundo de fazer jus a qualquer direito em relação à Unidade 171 do Eldorado Business Tower. Em função do referido distrato, os Cotistas autorizam que o Fundo por meio de sua Administradora, celebre, nesta data, um instrumento particular de Distrato Parcial e Aditamento ao Compromisso de Integralização de Cotas.

ii) a redução do patrimônio do Fundo no montante de R\$ 1.380.951,91 (um milhão, trezentos e oitenta mil, novecentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos), com a consequente redução proporcional no valor das Cotas, observado que os cotistas declaram ter pleno conhecimento do valor da Unidade 171 do Eldorado Business Tower, dispensando a apresentação de novo laudo de avaliação ou parecer de auditor independente em relação a esta transação, estando cientes os cotistas que o laudo utilizado para a apuração do valor acima é o laudo de 31.10.2011, obrigando-se estes a manter a Administradora isenta de quaisquer responsabilidades em relação à deliberação ora adotada.

iii) a alteração do Regulamento do Fundo a fim de alterar a periodicidade da distribuição dos resultados do Fundo, de modo que (a) o resultado auferido num determinado período possa ser distribuído até 2 (duas) vezes ao mês, em até 5 (cinco) dias úteis da data do recebimento da receita, e (b) nos meses de janeiro e julho a distribuição de resultados possa ser antecipada desde que o Fundo tenha saldo disponível em caixa para referida distribuição. Assim, em decorrência de referidas alterações, o artigo 21 do Regulamento do Fundo passa a vigor com a seguinte nova redação:

*“Art. 21 - 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, sendo certo que nos meses de janeiro e julho a distribuição de resultados poderá ser antecipada aos cotistas desde que o Fundo tenha saldo disponível em caixa para referida distribuição. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas até 2 (duas) vezes no mês, em até 5 dias úteis da data do 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**.”;*

iv) a alteração dos arts. 58 e 59 do Regulamento do Fundo, que passa a vigor com a seguinte nova redação:

*“Art. 58 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.*

*Art. 59 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião amortização, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.”;*

iv) a consolidação do Regulamento do Fundo, cuja assinatura pela Administradora fica desde logo autorizada, que passa a vigor com a nova redação que constitui o **ANEXO I** à presente ata, em razão da deliberação tomada por esta Assembleia a respeito das matérias previstas no itens i, iii e iv acima;

v) a ratificação das distribuições efetuadas a título de antecipação de resultados referentes aos meses de Abril/2012 e Maio/2012, antecipadas por solicitação dos cotistas;

vi) a atribuição, ao Fundo, da responsabilidade pelo pagamento dos seguintes profissionais que estão prestando serviços advocatícios e de representação junto aos órgãos do Condomínio Civil Eldorado relativos aos Imóveis que constituem o patrimônio do Fundo: *a)* Velloza & Giroto Advogados Associados, *b)* Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Advogado e *c)* Lister Coury Filho.

**7. ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas. São Paulo, 27 de junho de 2012.

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

Mesa:

---

João Alves Veríssimo Sobrinho  
Presidente

---

Paulo Fernando de Paiva Veríssimo  
Secretário

*Documento registrado em 05 de julho de 2012, no 7º Oficial de registro de Títulos e documentos, sob o número de microfilmagem nº 1.820.933.*

## **ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO - FII**

### **DO FUNDO**

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO - FII**, 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 **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 (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.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).

§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.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br).

### **DO OBJETO**

Art. 2º - O objetivo exclusivo do **FUNDO** é a exploração, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem os seguintes empreendimentos: 50% do Prédio Shopping Center Eldorado e 50% do Edifício Garagem, que compõem o patrimônio do **FUNDO**, ambos localizados nesta Capital na Avenida Rebouças nº 3.970, descritos e caracterizados nas matrículas nº 109.908 e 109.909, respectivamente, do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, observada sempre a totalidade e integralidade das regras da Convenção de Condomínio Civil Eldorado vigente, datada de 27 de junho de 2007.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

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

I - 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 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;

II - além dos Empreendimentos, o **FUNDO** poderá adquirir outros imóveis para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do presente Regulamento;

III - as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do artigo 46, parágrafo único da Instrução CVM 472/08; e,

IV - Poderá o **FUNDO**, ainda, realizar investimentos objetivando auferir rendimentos em 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 constantes do artigo 4º abaixo.

Art. 4º - 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 bens 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. 5º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, bem como adquirir outros Imóveis e/ou Ativos, observando-se o disposto neste Regulamento e desde que aprovado em assembleia.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, na forma da legislação pertinente.

Art. 7º - 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. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa realizadas pelo **FUNDO** 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 imóveis que componham seu patrimônio,
- c) investimento em Ativos na forma permitida neste Regulamento, e
- d) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Art. 9º - 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. 10 - A **ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** 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. 11 - O **FUNDO** poderá, desde que aprovado pela Assembleia Geral, contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 12 - 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. 13 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela **ADMINISTRADORA** em nome dos respectivos titulares.

§ 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 e no artigo 9º, da Instrução CVM 472/08, 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**; e

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

§ 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 não organizado.

Art. 14 - 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. 15 - 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. 16 – A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO** emitiu o total de 791.000 (setenta e noventa e uma mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 100,00 (cem reais), em série única.

§ 1º - As cotas da primeira emissão foram subscritas e serão integralizadas mediante a conferência de bens imóveis ou direitos a ele relativos enquadrados na política de investimentos do **FUNDO** e a integralização de moeda corrente nacional, de acordo com o compromisso de investimento firmado, estipulando prazos e condições para a integralização.

§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da primeira emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando a **ADMINISTRADORA** obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da primeira emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos cotistas na proporção dos valores subscritos e integralizados.

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

Art. 17 - 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, conforme alterada (“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. 18 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando, entretanto desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

Art. 19 - 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 possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início das cotas objeto de nova emissão;

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. 20 - 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. 21 - 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, sendo certo que nos meses de janeiro e julho a distribuição de resultados poderá ser antecipada aos cotistas desde que o Fundo tenha saldo disponível em caixa para referida distribuição. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas até 2 (duas) vezes no mês, em até 5 dias úteis da data do 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. 22 - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos do recebimento dos aluguéis e demais receitas de sua participação no 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. 23 - 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. 24 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL**

Art. 25 - 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**;
- X - Eleição e destituição de representante dos cotistas;
- XI - Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento;
- XII – Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XIII - Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIV – Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XV - Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas; e
- XVI – Deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos nesse Regulamento.

Parágrafo Único - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária

comunicação aos cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 26 - 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 à **ADMINISTRADORA**, 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.

§ 4º - Será admitida a realização de Assembleias Gerais por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados.

Art. 27 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 28 - A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A assembleia geral 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. 29 - 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 70% (setenta por cento) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO**, bem como a alienação dos Imóveis-Alvo e da sua política de investimentos.

§ 2º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem 70% (setenta por cento) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO**, 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. 30 - 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 1 (um) ano.

Art. 31 – 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. 32 - 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. 33 - 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; e
- 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. 34 - 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. 35 – 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** a ser deliberado pelos Cotistas;
- 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**;

VI – Participar de todas as reuniões e assembleias de condôminos e co-proprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para defesa de seus interesses, podendo, mediante prévia outorga de instrumento votar em nome do **FUNDO** em quaisquer deliberações;

VII – Opinar, sempre em defesa dos interesses do **FUNDO**, em (a) quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários efetuados pelo **FUNDO**; (b) propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**; (c) oportunidades de alienação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; (d) negociação de novas locações e/ou renovação das locações existentes nos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VIII - 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.

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

Art. 37 - 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; e

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

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

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

Art. 38 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III – abrir e movimentar contas bancárias;
- IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V – transigir;
- VI – representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII – solicitar à Assembleia, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art. 39 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I - distribuição de cotas;
- II - consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e
- 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. 40 - 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; e,

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. 41 - 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 ativos imobiliários:

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

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.

XIII - agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV - administrar os recursos do **FUNDO** de forma diligente e judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

§1º - Em regra, a **ADMINISTRADORA**, na qualidade de representante dos interesses dos cotistas, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

§2º - 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.

### **DAS VEDACÕES À ADMINISTRADORA**

Art. 42 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor 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 - realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor;
- X - constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;
- XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

Art. 43 - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, que não seja transferido para benefício dos cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

Art. 44 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração no valor mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA**, mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 55, §2º deste Regulamento.

§ 1º - Na hipótese de serem ofertadas as cotas do **FUNDO** por meio de oferta pública secundária no todo ou em parte, a taxa de administração passará a ser equivalente a 0,3% (três décimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do **FUNDO**, vigente no último dia do mês anterior, observado como valor mínimo o valor estipulado no caput deste artigo, devidamente atualizado na forma ali ajustada, que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA**, mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 55, §2º deste Regulamento.

§ 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. Na hipótese do índice de atualização monetária previsto acima, acumulado no período vir a ser negativo, as Partes desde já concordam e estipulam que a taxa de administração devida não será reajustada.

§ 3º - 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. 45 - 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; 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 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. 46 - 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**.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

Art. 47 - 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; e

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

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; 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; e

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

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

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

Art. 48 - 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 ofertas públicas de distribuição de cotas que realizar, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e
- IV – fatos relevantes.

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

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

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

Art. 49 - 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; e
- III – anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Art. 50 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para 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. 51 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 52 - 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. 53 - 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. 54 - 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; e
- 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. 55 - 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. 56 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 57 - 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. 58 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 59 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

## **DO FORO**

Art. 60 - 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, 27 de junho de 2012

---

**BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**  
CNPJ/MF 62.237.367/0001-80  
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado – FII

*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Eldorado – FII, alterado e consolidado em 27 de junho de 2012.*

*Documento registrado em 05 de julho de 2012, no 7º Oficial de registro de Títulos e documentos, sob o número de microfilmagem nº 1.820.933.*