FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BRASIL MULTI SHOPPING CENTERS

REGULAMENTO APROVADO EM 24-10-2012

DO FUNDO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL MULTI SHOPPING CENTERS ("FUNDO") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável, em investimentos de natureza imobiliária, por meio da aquisição de qualquer Ativo Alvo, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento e a política de investimentos do FUNDO.

Parágrafo único - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa de consultoria especialmente contratada para esse fim, observando-se as disposições do anexo I da Instrução CVM nº 472.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Quotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do FUNDO se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2° acima, observando a seguinte política de investimentos:

I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos de longo prazo de natureza imobiliária, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de ativos imobiliários, inclusive (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

II. o FUNDO somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio se obedecidos os requisitos previstos no parágrafo único do artigo 2° acima;

III. o FUNDO poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Quotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;

IV. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o FUNDO poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em quotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;

V. caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472; e

VI. o FUNDO não poderá contratar 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.

Parágrafo único - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e a legislação em vigor.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO ("Ativos Alvo"):

I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção;

II. centros comerciais, inclusive *shopping centers*, lojas, *power centers* e *outlets*;

III. salas comerciais;

IV. vagas de garagem;

V. imóveis em geral, inclusive residenciais, destinados à ampliação de centros comerciais;

VI. direitos reais sobre imóveis;

VII. desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

VIII. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

IX. quotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

X. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

XI. quotas de outros fundos de investimento imobiliários;

XII. certificados de recebíveis imobiliários e quotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;

XIII. letras hipotecárias;

XIV. letras de crédito imobiliário;

XV. observado o disposto nos incisos V e VI do artigo 3º acima, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo único - No término da subscrição e integralização das Quotas, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Quotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos que venham a ser decididas na forma deste Regulamento, deduzidas suas exigibilidades.

DAS QUOTAS

Artigo 5º - As quotas do FUNDO ("Quotas") corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O FUNDO manterá contrato com a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Custodiante"), instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração das Quotas. O Custodiante será responsável pela custódia, controladoria e escrituração das Quotas, sendo o responsável, inclusive, por emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de quotista do FUNDO ("Quotista").

§ 2º - Poderão ser Quotistas pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, observada a necessidade de subscrição ou aquisição das Quotas por investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), na hipótese de qualquer distribuição com esforços restritos de colocação.

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

§ 4º - Cada Quota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

§ 5º - Os Quotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou da

Administradora, salvo quanto à obrigação de integralização de suas Quotas subscritas.

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

DA EMISSÃO DE QUOTAS

Artigo 6º - A Administradora, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá, na primeira distribuição, até 20.000 (vinte mil) Quotas, em série única, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de até R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476. Observado o disposto na Instrução CVM nº 476, somente poderão ser subscritas Quotas no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

§ 1º - As Quotas serão integralizadas em moeda corrente nacional ou com fração ideal dos imóveis ou direitos relativos a imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO, de acordo com os termos e condições previstos no respectivo boletim de subscrição e na legislação vigente. As integralizações das Quotas em moeda corrente nacional ocorrerão de acordo com as chamadas de capital realizadas pela Administradora durante todo o prazo de duração do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Quotista. A integralização de Quotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, deverá observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472, bem como o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§ 2º - A oferta primária das Quotas da primeira será realizada pela própria Administradora ou, conforme o caso, por outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, devidamente contratadas pela Administradora, em nome do FUNDO. Para tanto, o distribuidor líder poderá procurar, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476, sendo possível a subscrição ou aquisição das Quotas por, no máximo, 20 (vinte) de tais investidores qualificados.

§ 3º - No ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora, bem como declaração, nos termos da Instrução CVM nº 476, atestando estarem cientes de que (i) a oferta não foi registrada na CVM; e (ii) as Quotas estão sujeitas a restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável. O subscritor deverá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Quotista informar à Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

§ 4º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Quotas da primeira emissão será de 6 (seis) meses, a contar da data do início da respectiva distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado nos termos do § 2º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476.

§ 5º - Observado o mínimo de 10.000 (dez mil) Quotas, as Quotas que não sejam subscritas dentro do durante o período de distribuição serão canceladas pela Administradora. Caso

haja integralização de Quotas inferior à quantidade mínima descrita neste parágrafo e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Quotas, na proporção das Quotas integralizadas, os recursos financeiros recebidos pelo FUNDO, acrescido de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

§ 6º - Depois de as Quotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, as referidas Quotas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"). As Quotas somente poderão ser negociadas em mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, desde que observadas as seguintes condições: (i) apenas investidores qualificados poderão adquirir as Quotas, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM n° 476; e (ii) os adquirentes das Quotas deverão celebrar declaração em que atestem ciência de que esta primeira emissão não foi registrada na CVM, e que as Quotas estão sujeitas às restrições previstas na Instrução CVM n° 476.

§ 7º - As Quotas farão *jus* aos rendimentos relativos a cada exercício social, calculados a partir da data de sua respectiva aquisição.

Artigo 7º - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Quotas do FUNDO por um único Quotista, salvo o disposto no parágrafo único seguinte.

Parágrafo único - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o percentual máximo do total das Quotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 8º - Não será cobrada taxa de ingresso, saída ou performance.

DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 9º - Por proposta da Administradora, o FUNDO poderá, encerrado o período de distribuição das Quotas previsto no § 5º artigo 6º acima, realizar novas emissões de Quotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e, se não se tratar de uma oferta pública com esforços restritos, mediante concessão, pela CVM, de registro da nova distribuição, observado que:

I. respeitada a legislação em vigor, o valor de cada nova Quota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; ou (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;

II. nas futuras emissões de Quotas, os Quotistas titulares da Quotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas

Quotas pela CVM. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Quotas remanescentes, não subscritas, serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições deliberadas na Assembleia Geral de Quotistas mencionada no *caput* acima. O disposto neste item não se aplica à primeira distribuição de Quotas, prevista no artigo 6º acima;

III. na nova emissão de Quotas, os Quotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros os Quotistas ou a terceiros. O direito de preferência previsto neste inciso pode ser cedido a terceiros de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da BM&FBOVESPA, desde que sua subscrição seja realizada dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os detalhes referentes à operacionalização dos procedimentos acima referidos e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e

IV. as Quotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas à época em circulação.

§ 1º - A Assembleia Geral de Quotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Quotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Quotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400").

§ 2º - Caso a Assembleia Geral de Quotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Quotas, a referida distribuição pública de novas Quotas será cancelada. Caso haja integralização de novas Quotas e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado as novas Quotas, na proporção das Quotas integralizadas, os recursos financeiros recebidos pelo FUNDO, acrescido de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

§ 3º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Quotas emitidas, poderão atender às solicitações de acordo com o disposto no respectivo contrato de distribuição.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 10 - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 20 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do FUNDO, observadas as regras previstas nos §§ 1º a 6º deste Artigo.

§ 1º - O FUNDO deverá distribuir a seus Quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de Quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

§ 2º - Observado disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do FUNDO o produto decorrente do recebimento (i) dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo FUNDO; (ii) da distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou quotas de emissão de sociedade na qual o FUNDO detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do FUNDO, deduzidos o FRA e demais encargos do FUNDO, não cobertos pelas demais disponibilidades e aplicações financeiras de titularidade do FUNDO.

§ 3º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO ou do patrimônio das sociedades nas quais o FUNDO detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do FUNDO parcela dos rendimentos auferidos pelo FUNDO com aluguéis e arrendamento dos imóveis de sua titularidade, a ser definida em Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO, para formação de Fundo de Reposição de Ativos ("FRA"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva. Os recursos do FRA serão aplicados na modalidade de investimento descrita no inciso XIV do Artigo 4º acima, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor do FRA.

§ 4º - O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos Quotistas, mensalmente, até último dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido no § 1º acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Quotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora ou pelo Consultor de Investimentos, se houver.

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

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 11 - A Administradora, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472, contratará consultor de investimentos ("Consultor de Investimentos"), se assim deliberado pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, com as seguintes atribuições:

I. assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as disposições

e restrições contidas neste Regulamento;

II. planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO; e

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.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 12 - O FUNDO é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89 ("Administradora").

Artigo 13 - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das Quotas do FUNDO e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - A Administradora do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Quotistas.

§ 2º - A Administradora deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada 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 Quotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

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

§ 3º - 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 no § 2º acima.

§ 4º - 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.

§ 5º - A Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Quotistas, reunidos em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

I. vender imóveis ou ceder participações societárias adquiridos pelo FUNDO;

II. ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de compra e venda dos imóveis mencionados no inciso I acima;

III. adquirir imóveis, por conta e ordem do FUNDO, sem prévia avaliação de empresa de consultoria contratada para esse fim; e

IV. realizar operações do FUNDO quando caracterizadas situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 14 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e a recomendação do Consultor de Investimentos;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, 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; 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 Quotistas e de transferência de Quotas;

b) os livros de atas e de presença 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 pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, do Consultor de Investimentos, dos prestadores de serviços do FUNDO e da empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;

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 Quotas, as quais poderão ser arcadas pelo FUNDO;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários 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 acima até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados;

XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:

a) exemplar do Regulamento do FUNDO;

b) prospecto de distribuição pública das Quotas, se houver; e

c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Parágrafo único - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 14, a Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em

quotas de fundos de investimento.

Artigo 15 - A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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

a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade apurada no período; e

b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

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

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) o balancete semestral; e

b) o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472;

IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras do FUNDO;

b) o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472; e

c) o parecer do auditor independente;

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

VI. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

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

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

IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas.

§ 1º - A publicação de informações referidas no *caput* do artigo 15 acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores www.unitas.com.br, e

mantida disponível aos Quotistas em sua sede localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111.

§ 2º - As informações referidas nos incisos VI, VII e VIII do artigo 20 acima poderão ser enviadas pela Administradora aos Quotistas, via correio eletrônico.

§ 3º - A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

§ 4º - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no §1º acima, enviar as respectivas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas 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.

§ 5º - A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Quotistas, nos termos do §1º acima, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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 de Assembleia Geral Extraordinária;

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento da distribuição pública das Quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, caso aplicável; e

IV. fatos relevantes.

Artigo 16 - É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do FUNDO e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas 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 recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de Quotas do FUNDO;

VII. vender à prestação as Quotas, admitida a integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;

IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora;

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;

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 acima 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.

Artigo 17 - É vedado, ainda, à Administradora:

I. adquirir, para seu patrimônio, Quotas do FUNDO;

II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

III. valer-se de informações para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Quotas.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 18 - A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

I. encaminhar correspondência a cada Quotista informando sobre a intenção de renunciar a administração do FUNDO com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência;

II. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento;

III. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso os Quotistas deliberem pela não liquidação do FUNDO, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Quotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e

IV. 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 sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do FUNDO.

§ 3º - A sucessão, à instituição administradora substituta do FUNDO, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 4º - A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o FUNDO, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado da realização da respectiva Assembleia Geral ou, conforme o caso, antes do término do prazo estabelecido no inciso II acima, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o FUNDO e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

§ 5º - A substituição da Administradora, deverá observar o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS TERCEIROS CONTRATADOS

Artigo 19 - A Administradora receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do FUNDO, (a) a partir da data da sua constituição até o início da segunda distribuição de Quotas, taxa de administração equivalente a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), pagos em 6 (seis) parcelas mensais iguais e sucessivas no valor de R$10.000,00 (dez mil reais) cada, e, (b) a partir da data do início da segunda distribuição de Quotas, taxa de administração mensal equivalente ao maior valor entre (i) R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e (ii) 4% (quatro por cento) do Resultado Operacional Disponível do FUNDO no mês calendário imediatamente anterior. Os valores em reais mencionados no subitem (b) acima serão reajustados a cada 12 (doze) meses, a partir da data do início da segunda distribuição de Quotas, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. ("Taxa de Administração").

§ 1º - Não estão incluídas na taxa de administração as despesas e os custos relativos à

consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do FUNDO, os quais serão de arcados pelo FUNDO.

§ 2º - Além do montante previsto no *caput* deste artigo 19 também será devida à Administradora, a título de Taxa de Administração, a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração das Quotas, controladoria e contabilidade do FUNDO, conforme discriminada nos respectivos instrumentos a serem celebrados entre a Administradora e o Custodiante, cujas cópias deverão encontrar-se disponíveis na sede da Administradora.

§ 3º - Para fins de apuração da Taxa de Administração, "Resultado Operacional Disponível" significa o valor resultante da diferença entre as receitas e as despesas mensais do FUNDO no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa.

§ 4º - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo FUNDO será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do FUNDO, e os respectivos terceiros. Todos os instrumentos firmados pelo FUNDO estarão disponíveis para consulta dos Quotistas, na sede da Administradora.

§ 5º - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 20 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Quotistas:

I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre:

a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do FUNDO;

b) a distribuição do resultado aos Quotistas;

c) a distribuição aos Quotistas dos valores em excesso ao FRA; e

d) a segregação mensal adicional, na contabilidade do FUNDO, de montante necessário (i) à expansão e/ou revitalização dos centros comerciais de titularidade do FUNDO; ou (ii) a reinvestimentos do FUNDO em Ativos Alvo, nos termos do § 4º do artigo 10 acima;

II. alterar o Regulamento do FUNDO;

III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;

IV. aprovar a emissão de novas Quotas;

V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Quotas;

VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO;

VIII. determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento, ouvido previamente o Consultor de Investimentos, se houver;

IX. eleger e destituir o representante dos Quotistas;

X. deliberar sobre as matérias constantes do § 2º do artigo 25 deste Regulamento;

XI. deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo único do artigo 3º deste Regulamento;

XII. deliberar sobre a escolha e substituição do auditor independente do FUNDO;

XIII. aumento das despesas e encargos do FUNDO;

XIV. deliberar sobre a eleição ou substituição do Consultor de Investimentos e escolha de seu substituto; e

XV. contratação, pelo FUNDO, de prestadores de serviços, cujas atividades estejam relacionadas aos Ativos Alvo, tais como responsáveis pela administração, construção, reformas e reparos nos imóveis.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral a que se refere o § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

§ 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do gestor ou do custodiante do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Quotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Artigo 21 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas ou pelo representante dos Quotistas, eleito conforme artigo 20 deste Regulamento.

§ 2º - A Administradora 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 Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 22 - A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Quotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

§ 1º - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

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

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

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

§ 5º - Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Quotistas.

Artigo 23 – As matérias previstas nos incisos II, V e VI do artigo 20 acima poderão ser deliberadas pelos Quotistas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, fax-símile ou *e-mail* dirigido pela Administradora a cada Quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Artigo 24 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

Artigo 25 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada Quota 1 (um) voto.

§ 1º - Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Quotas em circulação as matérias previstas nos incisos II, V e VI do artigo 20 acima.

§ 2º - Observado o disposto no § 3º abaixo, não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (i) a Administradora ou gestor do FUNDO; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

§ 3º - Não se aplica o disposto no § 2º acima quando: (i) os únicos Quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no § 2º; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Artigo 26 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no livro registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 23 acima.

Artigo 27 - 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 que o Quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os Quotistas.

§ 1º - É facultado a qualquer Quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Quotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

§ 2º - Se a Administradora receber a solicitação de que trata o § 1º, esta poderá:

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

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

§ 3º - O Quotista que utilizar a faculdade prevista no § 1º acima deverá informar à Administradora do teor de sua proposta.

§ 4º - A Administradora poderá cobrar do Quotista que solicitar a lista de que trata o § 1º acima os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do § 2º, caso existam.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Quotistas, nos termos do inciso II do § 2º acima, serão arcados pela Administradora.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 28 - O FUNDO poderá ter 1 (um) representante dos Quotistas nomeado pela Assembleia Geral, o qual terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

I. deverá ser Quotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Quotista;

II. não poderá exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

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

Artigo 29 - Compete ao representante dos Quotistas:

I. solicitar qualquer informação à Administradora, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do FUNDO, realizado ou a realizar;

II. fiscalizar os investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas; e

III. representar os Quotistas junto à Administradora, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo FUNDO.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 30 - Constituem encargos do FUNDO:

I. Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora para defesa dos interesses do FUNDO, inclusive para a participação em Assembleias e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração do FUNDO, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;

IV. gastos da distribuição primária das Quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;

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 da Administradora no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou

liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Quotistas;

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 e deste Regulamento;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja quotista, se for o caso; e

XV. remuneração devida ao Consultor de Investimentos.

Parágrafo único - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 31 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora ou entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

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

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da Administradora, do Consultor de Investimentos ou de pessoas a ele ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a Administradora, o Consultor de Investimentos ou pessoas a ele ligadas;

III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Consultor de Investimentos, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Consultor de Investimentos, para prestação de serviços para o FUNDO.

§ 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Consultor de Investimentos, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Consultor de Investimentos, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Consultor de Investimentos, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou, se for o caso, ao Consultor de Investimentos.

§ 4º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 32 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Quotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do § 1º do artigo 25 deste Regulamento.

Parágrafo único - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Quotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Artigo 33 - Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Quotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Quotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO.

§ 1º - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número de Quotas em circulação.

§ 2º - Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, a Administradora deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, o qual poderá ser distinto dos critérios utilizados na definição do valor contábil dos referidos ativos. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Quotas, de um administrador para o condomínio civil referido no § 3º abaixo.

§ 3º - Para fins do disposto no § 2º acima, os ativos dados em dação pelo FUNDO aos Quotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos da Seção I, do Capítulo VI, do Título III, do Livro III da Parte Especial do Código Civil brasileiro, a ser

necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral referida no § 2º acima. O quinhão de cada Quotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Quotas detida por cada um em relação à quantidade total das Quotas em circulação. Caso os titulares das Quotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

§ 4º - O custodiante do FUNDO continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado de sua constituição. Ao término do prazo acima referido, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Quotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do § 3º acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade do FUNDO, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro

Artigo 34 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

Artigo 35 - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Quotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente do FUNDO; e (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO.

DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 36 - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por

cento) das Quotas.

Parágrafo único - Este Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso I deste artigo 36, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

Artigo 37 - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

I. o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo FUNDO, e cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

II. o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e

III. as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo único - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II deste artigo, podendo, inclusive, as Quotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único investidor.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

Artigo 38 - A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o FUNDO deva ser representado, a ser praticada pela Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.unitas.com.br.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 39 - Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Quotistas.

§ 1º - Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Quotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Anexo I deste Regulamento.

§ 2º - As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 40 - O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo único - A data do encerramento do exercício social do FUNDO será 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 41 - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na sede da Administradora.

DO FORO

Artigo 42 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 24 de outubro de 2012.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Administradora

Anexo I

Fatores de Risco

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

I. Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das Quotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Quotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Quotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Quotas, os demais Quotistas do FUNDO e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Quotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do FUNDO; ou, ainda, (c) caso os Quotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Quotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos Quotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Quotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Quotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras

tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Quotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

II. Riscos relacionados ao FUNDO

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no FUNDO sujeita o investidor aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Quotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias da Administradora, do Consultor de Investimentos, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Quotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Quotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do FUNDO, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Quotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Revisões e/ou atualizações de projeções. O FUNDO e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO. O investimento nas Quotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Quotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do FUNDO. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas

dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Quotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Quotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Os Quotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Quotas que podem ser detidas por um único Quotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a deter parcela substancial das Quotas de emissão do FUNDO, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Quotistas minoritários.

Risco de conflito de interesses. O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o FUNDO ou, ainda, entre o Consultor de Investimentos e o FUNDO.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do FUNDO poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo FUNDO, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao FUNDO. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do FUNDO, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

Riscos relacionados ao investimento em Quotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de quotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Quotas, senão quando da extinção do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez das Quotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Quotistas do FUNDO terem dificuldade em realizar a venda de suas Quotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Quotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O FUNDO investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Quotas.

Risco de desvalorização dos bens imóveis. Como os recursos do FUNDO serão aplicados em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo FUNDO.

IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os Quotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Quotas que poderão ocorrer. A ausência do Quotista na subscrição de novas Quotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Quotas, possibilitando assim que os Quotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Quotistas devem estar atentos às novas emissões.