

---

**REGULAMENTO**

**DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II – FII**

**DATADO DE 24 DE ABRIL DE 2017.**

---

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II – FII**

### **CAPÍTULO I – DO FUNDO**

Artigo 1 – O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II – FII ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este Regulamento e pela legislação aplicável, especialmente pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

Artigo 2 – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3 – O Fundo terá 2 (duas) classes de Quotas, sendo 1 (uma) classe de Quotas Seniores e 1 (uma) classe de Quotas Subordinadas.

Artigo 4 – As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização, resgate e negociação das Quotas estão descritos neste Regulamento.

Artigo 5 – Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, têm os significados que lhes são atribuídos no Anexo I deste Regulamento.

### **CAPÍTULO II – DO OBJETO**

Artigo 6 – O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de Ativos Imobiliários e sua posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação no curto ou longo prazo, bem como de participação direta ou indireta em sociedades cujo propósito único seja o desempenho de atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, notadamente a incorporação e a compra e venda de imóveis, inclusive os localizados em qualquer parte do território nacional, sem restrição quanto à aquisição de imóveis gravados com ônus reais, ou, ainda, a realização de investimentos nos demais ativos referidos nos artigos 45 e 46 da Instrução CVM 472.

Artigo 7 – Os investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários poderão ser realizados independentemente de autorização específica dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, desde que indicados pelo Gestor ao Administrador.

Artigo 8 – A gestão patrimonial dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, sobretudo das Unidades Autônomas poderá ser realizada diretamente pelo Gestor, ou,

preferencialmente, pela TCI S.A. ou terceiros especialistas contratados para o desempenho de tais serviços, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 9 – O objetivo do Fundo descrito neste Capítulo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus Quotistas, observado ainda que os Quotistas Subordinados somente receberão qualquer remuneração ou retorno de seu investimento após a amortização integral das Quotas Seniores.

### **CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO**

Artigo 10 – As Quotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

### **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 11 – O Fundo será administrado por OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, no Município e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador").

*Parágrafo 1º* - O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares, inclusive aquelas impostas por este Regulamento, tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e à custódia dos ativos financeiros do Fundo, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, transigir, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes às Unidades Autônomas, aos contratos a elas relativos e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimentos do Fundo estabelecida neste Regulamento, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, bem como para exercer todos os direitos inerentes aos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

*Parágrafo 2º* - Os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados por OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade com endereço à Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, Sala 202, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº. 02.150.453/0001-20.

Artigo 12 – A gestão da carteira do Fundo será exercida por POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar – Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.162, de 19 de março de 2003 (“Gestor”).

*Parágrafo 1º* - O Gestor, observadas as limitações legais e as dispostas neste Regulamento, terá poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os seus objetivos, inclusive com poderes para indicar à Administradora, por conta e ordem do Fundo, a aquisição e alienação de títulos, ações, quotas e valores mobiliários em geral, em conformidade com este Regulamento; e, quando for o caso, mediante a outorga de procuração específica pelo Administrador, transigir, dar e receber quitação, receber e outorgar mandatos relacionados à gestão da carteira do Fundo, observados a legislação em vigor, este Regulamento e, quando for o caso, as deliberações das Assembleias Gerais.

*Parágrafo 2º* - O Gestor possui, ainda, no exercício da função de gestão da carteira do Fundo, todos os poderes necessários e suficientes para exercer, em nome e no interesse do Fundo, todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo e o de comparecer e votar em assembleias gerais e reuniões de sócios das sociedades e fundos investidos, conforme aplicável.

*Parágrafo 3º* - O Gestor deverá exercer o direito de voto do Fundo nas sociedades e/ou em fundos de investimento nos quais o Fundo detenha participação, bem como os direitos decorrentes da propriedade das Unidades Autônomas.

*Parágrafo 4º* - Compete ao Gestor, no exercício das funções de gestão da carteira do Fundo:

- i) instruir o Administrador para, por conta e ordem do Fundo, realizar os investimentos e desinvestimentos nos Ativos Imobiliários e nos Ativos de Liquidez, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral;
- ii) sugerir ao Administrador a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo, observadas eventuais deliberações neste sentido tomadas pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral;
- iii) sem prejuízo do disposto no artigo 13 abaixo, negociar e indicar ao Administrador a contratação de serviços especializados de consultoria, assessoria ou gestão patrimonial, quando julgar necessário; e

- iv) sugerir eventual provisão contábil de um investimento do Fundo, quando concluir que tal investimento não gerará mais, total ou parcialmente, retorno ao Fundo.

Artigo 13 – O Administrador, por conta e ordem do Fundo, contratou ou contratará os prestadores de serviços descritos abaixo, sem prejuízo da contratação de outros prestadores de serviços que venham a ser necessários para atingimento dos objetivos do Fundo:

- i) KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 33, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo (“Auditor”), cuja remuneração anual máxima bruta será de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); e
- ii) TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., para prestar serviços de análise, acompanhamento e gestão patrimonial em geral das Unidades Autônomas, inclusive intermediação de negócios e assessoria em assuntos cartorários para fins da transferência das Unidades Autônomas do Fundo para terceiros adquirentes, mediante manutenção de departamento técnico habilitado ou subcontratação de terceiros, por sua conta e risco. A remuneração bruta máxima da TCI S.A. deverá respeitar o limite de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) anuais.

*Parágrafo 1º* – O Administrador, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de custódia e escrituração através dos Atos Declaratórios n.º 11484 e 11485, respectivamente, ambos expedidos em 27 de dezembro de 2010, prestará diretamente os serviços de custódia e escrituração das Quotas do Fundo e de coordenação da Oferta Restrita para distribuição das Quotas da Primeira Emissão, sendo doravante designado “Custodiante”, “Agente Escriturador” e “Coordenador Líder”, conforme seja referido na qualidade de prestador de tais serviços, respectivamente.

*Parágrafo 2º* - O Administrador terá amplos poderes para substituir os prestadores de serviços indicados acima, sobretudo em caso de descontinuidade na prestação dos serviços para os quais foram contratados, bem como para contratar outros prestadores de serviços que julgue necessários para o atingimento dos objetivos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral, ressalvados os casos previstos neste Regulamento em que tal aprovação é exigida.

Artigo 14 – O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda organização profissional ativa e proba costuma

empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Quotistas, em estrita observância ao que dispõe o presente Regulamento e a Instrução CVM 472.

Artigo 15 – O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais.

*Parágrafo Único* - Os Quotistas responderão por eventual patrimônio líquido negativo do Fundo, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador em caso de inobservância da Política de Investimento ou do disposto na Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

Artigo 16 – Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme a Política de Investimento descrita neste Regulamento.

*Parágrafo Único* – A Política de Investimento ora estabelecida visa a remunerar o investimento realizado pelos Quotistas através do pagamento dos rendimentos auferidos com a gestão e negociação dos Ativos Imobiliários, ou ainda pelo aumento do valor patrimonial das Quotas.

Artigo 17 – O Fundo aplicará seus recursos nos seguintes Ativos Imobiliários:

- i) Unidades Autônomas, de forma preponderante;
- ii) ações e/ou quotas representativas do capital de sociedades que tenham como objeto social a realização de atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como direitos de participação nessas sociedades; e
- iii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Artigo 18 – Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda dos Ativos Imobiliários, sobretudo as Unidades Autônomas.

*Parágrafo Único* - O Fundo poderá constituir sociedade cujo propósito específico seja a aquisição e/ou a venda de Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, inclusive para fins de participação em sociedade em conta de participação, a fim de conjugar esforços para a consecução de tal atividade de compra e venda de Ativos

Imobiliários e de viabilizar ou facilitar o acesso do Fundo ao mercado comprador dos Ativos Imobiliários.

Artigo 19 – Todos os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, sobretudo as Unidades Autônomas, deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação por empresa especializada e independente, conforme Anexo I da Instrução CVM 472, o qual deverá ser aprovado pelo Gestor, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

*Parágrafo 1º* - O Administrador, por conta e ordem do Fundo, somente poderá adquirir Ativos Imobiliários indicados pelo Gestor.

*Parágrafo 2º* - Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, a integralização de Quotas em bens e direitos dispensará a apresentação de laudo de avaliação, nos termos do artigo 55, IV, da Instrução CVM 472, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Artigo 20 – Caso o Gestor entenda necessário, poderá constituir e instalar Comitê de Investimentos, responsável por analisar e aprovar todos os investimentos a serem realizados pelo Fundo, composto por 3 (três) membros, indicados pelo Gestor, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários deste, a serem oportunamente indicados (“Comitê de Investimentos”). Todas as decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela unanimidade de seus integrantes.

Artigo 21 – Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, a critério exclusivo do Gestor, respeitado o que estabelece este Regulamento.

Artigo 22 – Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 – Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM para exercer tal atividade.

Artigo 24 – As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Artigo 25 – É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial (*hedge*), caso em que a exposição será sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

## **CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO**

Artigo 26 – Antes de subscrever as Quotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, sua necessidade de liquidez, seu perfil de risco e objetivo de investimento.

*Parágrafo único* – A seguir estão descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente conhecidos ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de Quotas, o Quotista interessado em alienar suas Quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, conforme previsto no presente Regulamento. O Quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

II. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar ou adquirir parcela substancial ou mesmo a totalidade das Quotas do Fundo, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Quotistas. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de iniciar ou manter o Fundo com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação

exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos do caput do artigo 48 deste Regulamento, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos Quotistas.

III. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Quotas do Fundo, os Quotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

IV. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

V. Risco de desapropriação. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e consequentemente o resultado do Fundo.

VI. Risco de sinistro. É possível que determinados imóveis objeto de investimento pelo Fundo não contem com qualquer tipo de cobertura de seguro, inclusive contra incêndio ou danos estruturais, de modo que o patrimônio do Fundo poderá ser significativamente afetado na hipótese de sinistros envolvendo a integridades desses imóveis não segurados. Ainda, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo que estejam segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Quotistas para que os Quotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

VII. Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

VIII. Risco de concentração da carteira do Fundo. Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação. Ainda, o Fundo deverá aplicar parcela preponderante de seu

patrimônio na aquisição de Unidades Imobiliárias incorporadas pela TCI S.A. ou por sociedades do grupo econômico da TCI S.A., de modo que a maior parte, senão todo o risco de incorporação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo poderá estar concentrado na TCI S.A..

IX. Riscos tributários. Existe o risco de as regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, ou de os tribunais brasileiros virem a adotar novos entendimentos sobre as regras tributárias que tenham efeitos adversos para o Fundo ou os Quotistas. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, de aumento dos tributos existentes ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

X. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas Quotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

XI. Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Quotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para reforma ou manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XII. Riscos de crédito. Consiste no risco de devedores de direitos creditórios relacionados aos Ativos Imobiliários ou emissores de títulos de renda fixa que

eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

XIII. Riscos do incorporador/construtor. A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens que venham a integrar a carteira do Fundo podem ou poderão ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que venham investidos pelo Fundo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

XIV. Risco de patrimônio negativo. Os Quotistas responderão por eventual patrimônio líquido negativo do fundo, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador em caso de inobservância da Política de Investimento ou do disposto na Instrução CVM 472.

XV. Risco relativo ao *Benchmark* e à subordinação. Os Quotistas estão sujeitos a riscos relacionados ao *Benchmark* objetivado pelo Fundo para as Quotas, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tal *Benchmark* será alcançado e (ii) a remuneração dos Quotistas depende da performance das vendas das Unidades Autônomas e, por consequência, do recebimento do preço de aquisição pago pelos terceiros compradores, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores. Da mesma forma, os Quotistas Subordinados ficam sujeitos ao risco de ver frustrada a expectativa do retorno de seu investimento no prazo esperado, visto que os pagamentos devidos às Quotas Subordinadas dependerão da prévia amortização integral das Quotas Seniores, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Regulamento. Ainda, considerando que a remuneração devida aos Quotistas Seniores será limitada ao *Benchmark*, os Quotistas Seniores deverão atentar para o fato de que os Quotistas Subordinados receberão todos os rendimentos apurados pelo Fundo em uma Data de Cálculo que excederem o Valor das Quotas Seniores, se houver, após a amortização integral das Quotas Seniores.

XVI. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, principalmente as Unidades Autônomas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção das Unidades Autônomas, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

XVII. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **CAPÍTULO VII – DAS QUOTAS**

Artigo 27 – As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais.

*Parágrafo Único* – As Quotas serão divididas em Quotas Seniores e Quotas Subordinadas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, inclusive o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 28 – Sem prejuízo da ordem de prioridade de pagamentos definida no Artigo 30 abaixo, todas as Quotas buscarão atingir uma remuneração equivalente à remuneração acumulada do CDI, acrescido de uma taxa de 6,50% (seis vírgula cinco por cento) ao ano, expresso na forma de juros compostos, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“*Benchmark*”).

*Parágrafo Único* – A remuneração das Quotas Seniores será limitada ao *Benchmark*, sendo os rendimentos remanescentes do Fundo, apurados em cada Data de Cálculo, distribuídos conforme a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida no Artigo 30 abaixo.

Artigo 29 – O atingimento do *Benchmark* objetivado para as Quotas dependerá principalmente da compra e venda de Unidades Autônomas, bem como da adimplência dos respectivos adquirentes, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o *Benchmark* será atingido, nada podendo os Quotistas reclamar a esse título.

Artigo 30 – Uma vez pagas todas as despesas e encargos do Fundo, e sujeito à disponibilidade de caixa, o Fundo deverá realizar os seguintes pagamentos, em cada Data de Pagamento, a partir da data de concessão do registro para funcionamento do Fundo pela CVM, observada a seguinte ordem de prioridades:

- i) pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo, caso a Reserva de Caixa se torne insuficiente;
- ii) pagamento da remuneração das Quotas Seniores, limitado ao montante do *Benchmark* acumulado na Data de Cálculo em referência;

- iii) amortização das Quotas Seniores, de acordo com o Valor das Quotas Seniores, até que as Quotas Seniores sejam integralmente amortizadas;
- iv) após a amortização integral das Quotas Seniores, pagamento da remuneração das Quotas Subordinadas, até o montante do *Benchmark* acumulado na Data de Cálculo em referência;
- v) após o pagamento da remuneração das Quotas Subordinadas, amortização das Quotas Subordinadas, de acordo com o Valor das Quotas Subordinadas.

Artigo 31 – As Quotas Seniores preferem às Quotas Subordinadas para efeito de pagamento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo, conforme a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida acima.

*Parágrafo Único* - Amortizada a totalidade das Quotas Seniores, as Quotas Seniores serão automaticamente canceladas e o Fundo passará a ter classe única de Quotas (“Quotas Remanescentes”), as quais darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, inclusive o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais, observado o disposto no artigo 74, parágrafo segundo, abaixo.

Artigo 32 – O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de Quotista.

Artigo 33 – Fica consignado que os Quotistas:

- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- ii) sem prejuízo do pagamento das despesas e encargos do Fundo, não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Quotas que respectivamente subscreverem.

Artigo 34 – O valor das Quotas será calculado da seguinte forma:

- i) o Valor de cada Quota Sênior será igual ao menor dos seguintes valores:

a.  $VQS = A + B$

onde:

VQS = valor da Quota Sênior;

A = valor da Quota Sênior após as amortizações anteriores, observado que, antes da primeira Data de Pagamento, “A” será equivalente ao valor de integralização da Quota Sênior;

B = remuneração esperada da Quota Sênior, limitada ao *Benchmark* acumulado desde a Data de Cálculo anterior até a Data de Cálculo em referência, descontada qualquer remuneração já paga anteriormente e observado que, antes da primeira Data de Pagamento, “B” será equivalente à remuneração esperada da Quota Sênior com base no *Benchmark* acumulado desde a Data da Primeira Integralização.

ou

- b. o valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Quotas Seniores.
- ii) o valor de cada Quota Subordinada será igual ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, menos o Valor das Quotas Seniores, sendo o resultado dividido pelo número de Quotas Subordinadas.

Artigo 35 – Não haverá resgate de Quotas.

## **CAPITULO VIII – DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS**

Artigo 36 – Na Primeira Emissão de Quotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM 476, foram ofertadas até 100.000.000,00 (cento milhões) de Quotas, totalizando um montante de até R\$ 100.000.000,00 (cento milhões de reais), as quais serão distribuídas mediante Oferta Restrita, sendo 98.750.000 (noventa e oito milhões, setecentos e cinquenta mil) Quotas Seniores e 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Quotas Subordinadas, todas com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real).

*Parágrafo 1º* - A subscrição das Quotas na Oferta Restrita foi efetuada mediante assinatura de boletim de subscrição e, no caso das Quotas Seniores, do Compromisso de Investimento com as condições da subscrição e integralização das Quotas. Ao subscrever as Quotas Seniores da Primeira Emissão o investidor estará aderindo aos procedimentos de Chamadas de Capital previstos no Compromisso de Investimento.

*Parágrafo 2º* - As Quotas Seniores da Primeira Emissão subscritas serão integralizadas ao longo da vida do Fundo, de acordo com as Chamadas de Capital que vierem a ser realizadas pelo Administrador do Fundo, nos termos previstos nos Compromissos de Investimento. As Quotas Subordinadas serão integralizadas nos termos e condições estabelecidos nos respectivos boletins de subscrição.

*Parágrafo 3º* - As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos em Ativos Imobiliários, sobretudo a aquisição de Unidades Autônomas; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo, inclusive para composição da Reserva de Caixa, ou ainda em outras hipóteses previstas no Compromisso de Investimento.

*Parágrafo 4º* - Os Compromissos de Investimento poderão prever o cancelamento automático de Quotas Seniores subscritas pelos investidores, caso o Administrador não realize Chamadas de Capital no valor integral subscrito até o final do período de investimento que venha a ser definido no Compromisso de Investimento, observado apenas que o Montante Mínimo, como adiante definido, deverá ser totalmente integralizado.

Artigo 37 – Fica autorizada a subscrição parcial das Quotas Seniores da Primeira Emissão do Fundo, estabelecido o montante mínimo de 5.000.000 (cinco milhões) de Quotas Seniores subscritas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real), totalizando R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sendo que as Quotas Subordinadas deverão ser integralmente subscritas (“Montante Mínimo”).

Artigo 38 – Caso, em qualquer oferta de Quotas, não seja atingido o Montante Mínimo definido para subscrição de Quotas, a respectiva oferta será cancelada.

*Parágrafo Único* – Em caso de cancelamento, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Quotas, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo durante a oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Artigo 39 – O Administrador manterá as Quotas registradas para distribuição primária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário no Módulo de Fundos – SF, administrados e operacionalizados pela CETIP..

*Parágrafo 1º* – Quando da negociação das Quotas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será responsável por comprovar a classificação do novo Quotista como Investidor Qualificado, nos termos previstos neste Regulamento.

*Parágrafo 2º* - Nos termos da Instrução CVM 476, as Quotas objeto da Oferta Restrita somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, observado que os respectivos adquirentes deverão enquadrar-se no público alvo do Fundo, conforme neste Regulamento.

Artigo 40 – O Fundo poderá realizar novas emissões de Quotas a critério do Gestor e mediante prévia aprovação da Assembleia Geral dos Quotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Essas emissões poderão seguir outras formas de distribuição diferentes daquela aplicável à Primeira Emissão. Os Quotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição das novas Quotas emitidas, na proporção de suas respectivas Quotas então detidas.

Artigo 41 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Quotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

Artigo 42 – Não obstante o disposto no artigo 45 acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com Pessoas Ligadas a ele, é de 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade global das Quotas.

## **CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

Artigo 43 – O Fundo deverá distribuir aos Quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

*Parágrafo 1º* - Os rendimentos serão devidos aos Quotistas Seniores ou aos Quotistas Subordinados, conforme o caso, que estiverem registrados no sistema de escrituração do Agente Escriturador em cada Data de Cálculo, observada a ordem de pagamentos prevista no artigo 30 acima.

*Parágrafo 2º* - Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas dos Ativos Imobiliários, bem como os rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos dos encargos e das despesas incorridas pelo Fundo.

Artigo 44 – Os pagamentos efetuados aos Quotistas, em cada Data de Pagamento, nos termos do artigo 30 acima, serão realizados a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Artigo 45 – Na Data da Primeira Integralização, o Administrador constituirá a Reserva de Caixa, com recursos próprios do Fundo, no valor considerado suficiente para (i) pagamento de todas as despesas e encargos de responsabilidade do Fundo nos 2 (dois) anos iniciais de atividades, considerando os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários já definidos na Data da Primeira Integralização; e (ii) pagamento das despesas gerais administrativas do Fundo.

Parágrafo Único – O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de 0,5% (cinco décimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. De tempos em tempos, conforme o Fundo venha a fazer novos investimentos em Ativos Imobiliários e desde que observada a periodicidade mínima bimestral, o Administrador ou os Quotistas, nos termos do artigo 69 abaixo, poderão convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a valor ou a recomposição da Reserva de Caixa.

## **CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

Artigo 46 – Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador, além das atribuições que lhe são conferidas por lei ou pela da regulamentação em vigor, e das demais disposições deste 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 títulos pertencentes ao Fundo;
- v) transigir;
- vi) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- vii) solicitar, se for o caso, a admissão das Quotas à negociação em mercado organizado;
- viii) manter, às suas expensas, atualizados em perfeita ordem:
  - a. o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;

- b. os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c. a documentação relativa às operações do Fundo;
  - d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e. o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes dos quotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- 
- ix) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
  - x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  - xi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
  - xii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
  - xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  - xiv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Quotistas;
  - xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
  - xvi) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “viii” até o término do procedimento;
  - xvii) realizar ou contratar prestador de serviços habilitado para a controladoria dos ativos e passivos do Fundo;
  - xviii) observar as disposições constantes neste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

- xix) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- xx) contratar, às expensas do Fundo, prestadores de serviços especializados relativamente aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando a avaliações econômicas, auditores, advogados, despachantes, assessores paralegais, corretores e empresas de cobrança e gestão patrimonial, observado o disposto na Instrução CVM 472;
- xxi) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:
  - a. não integram o ativo do administrador;
  - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador;
  - c. não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador;
  - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

## **CAPÍTULO XI – DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR**

Artigo 47 – É vedado ao Administrador, no exercício de suas atribuições 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;
- vii) vender à prestação as Quotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto nesse Regulamento e Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado; entre o Fundo e os Quotistas que detenham participação maior ou igual a 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de Quotistas; ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou onerar, sob qualquer forma, os ativos do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e pela Instrução CVM 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 que não sejam para fins de *hedge*, nos termos do artigo 22 do Regulamento;
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- xv) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados as atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

Artigo 48 – O Fundo poderá utilizar seus Ativos Imobiliários como garantias de operações próprias.

Artigo 49 – O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou de determinação da Assembleia Geral.

Artigo 50 – O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

Artigo 51 – O Administrador e o Gestor, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 49 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo, devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

*Parágrafo 1º* - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo 51 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

*Parágrafo 2º* - O disposto neste artigo 51 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

*Parágrafo 3º* - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo 51 e seus parágrafos está condicionada a que o Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Quotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

*Parágrafo 4º* - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo 51 e seus parágrafos, no caso de o Administrador e/ou Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender(em) firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE, DO AGENTE ESCRITURADOR E DO GESTOR**

Artigo 52 – O Administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das Quotas, mensalmente, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$T_{\text{Total}} = T_{\text{Ai}} + T_{\text{Aii}} + T_{\text{Aiii}} + T_{\text{Aiv}} + T_{\text{Av}} + T_{\text{Avi}}$$

onde:

$T_{\text{Total}}$  = Taxa de Administração.

$T_{\text{Ai}}$  = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador, equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo a primeira no último Dia Útil do mês da primeira integralização de Quotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

$T_{\text{Aii}}$  = Parcela da Taxa de Administração, devida a Oliveira Trust Servicer, pela prestação de serviços de controladoria, equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo a primeira no último Dia Útil do mês da primeira integralização de Quotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais).

$T_{\text{Aiii}}$  = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador, cobrada a partir da Data da Primeira Integralização, para implementação das decisões tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, será devida uma remuneração adicional, previamente aprovada pelos Quotistas na referida Assembléia Geral Extraordinária, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega de "relatório de horas" enviado aos Quotistas;

$T_{\text{Aiv}}$  = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador pela prestação de serviços de Custódia e Escrituração equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo a primeira no último Dia Útil do mês da primeira integralização de Quotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais). Este item

TAiv será acrescido de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) caso o Fundo tenha, em qualquer momento, mais de 10 (dez) Quotistas;

TAv = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Gestor pela prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, a ser paga nas mesmas datas da Taxa de Administração.

TAvi = Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador, pelo serviço de distribuição das Quotas da Primeira Emissão do Fundo equivalente a 0,01% do Patrimônio Líquido subscrito no âmbito da Oferta Restrita, a qual deverá ser paga no último Dia Útil do mês da primeira integralização de Quotas no Fundo.

*Parágrafo Primeiro* – Os valores previstos nos itens acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGPM a partir de 1º de abril de 2014.

*Parágrafo Segundo* – O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração devido.

*Parágrafo Terceiro* – A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) auditoria independente, e (ii) consultorias especializadas contratadas com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

Artigo 53 – Não será devido ao Gestor qualquer taxa de performance relacionada à rentabilidade das Quotas.

Artigo 54 – Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

### **CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

Artigo 55 – O Administrador pode ser substituído nas hipóteses de descredenciamento pela CVM, renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

*Parágrafo 1º* - Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o novo administrador, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

*Parágrafo 2º* - É facultada aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o subitem “i” do *Parágrafo 1º* deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

*Parágrafo 3º* - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil 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 ou eventual liquidação do Fundo.

*Parágrafo 4º* - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem “ii” do *Parágrafo 1º* deste artigo.

*Parágrafo 5º* - Aplica-se o disposto no subitem “ii” do *Parágrafo 1º* deste artigo mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

*Parágrafo 6º* - Se a Assembleia Geral 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.

*Parágrafo 7º* - Nas hipóteses referidas nos incisos do *Parágrafo 1º* deste artigo, relativamente ao Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral 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.

Artigo 56 – Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais

despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSES**

Artigo 57 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou entre o Fundo e o Gestor e/ou entre o Fundo e o consultor especializado e/ou entre o Gestor e o Coordenador Líder, dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral.

Artigo 58 – O Administrador e o Gestor deverão levar ao conhecimento dos Quotistas todas as situações envolvendo operações do Fundo que possam configurar conflito de interesses, para que tal operação seja devidamente aprovada em Assembleia Geral.

Artigo 59 – O Quotista tem a obrigação de se abster de votar na Assembleia Geral sobre qualquer matéria em relação à qual esteja em situação de conflito de interesse de qualquer natureza.

Artigo 60 – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i) aquisição, locação, arrendamento ou exploração, direta ou indiretamente, do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de Pessoas Ligadas;
- ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou Pessoas Ligadas;
- iii) a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Imobiliário de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação de serviços mencionados no Art. 31 da Instrução CVM 472; e
- v) A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472.

Artigo 61 – Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Imobiliário de propriedade do empreendedor ou sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto de investimento pelo Fundo, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador ou ao Gestor. Da mesma forma, não configura conflito a associação do fundo com o empreendedor que tenha vendido Ativo Imobiliário ao Fundo, sobretudo para conjugação de esforços para venda de tal Ativo Imobiliário.

Artigo 62 – Não obstante o disposto nos parágrafos acima fica desde já autorizada a aquisição de Quotas por pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor.

## **CAPÍTULO XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS**

Artigo 63 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas deliberar sobre:

- i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- ii) alteração deste Regulamento;
- iii) destituição ou substituição do Administrador e/ou do Custodiante e/ou do Agente Escriturador e/ou do Auditor e/ou ao Gestor, e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas Quotas, bem como valor, critérios de subscrição e integralização das mesmas;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- vii) alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- viii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do Fundo;
- ix) eleição e destituição de representante dos Quotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração da taxa de administração;
- xi) alteração do prazo de duração do Fundo;

- xii) aquisição de Ativo Imobiliário de propriedade do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, ou de Pessoa Ligada do Administrador, do Gestor e/ou do consultor especializado;
- xiii) alienação de Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou Pessoas Ligadas;
- xiv) aquisição, pelo Fundo, de Ativo Imobiliário de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- xv) contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços de que trata o artigo 31 da Instrução CVM 472;
- xvi) extinção das classes de Quotas ou alteração dos direitos atribuídos às classes de Quotas existentes; e
- xvii) amortização total ou parcial em caso de sobra de caixa.

Artigo 64 – A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, podendo também ser convocada diretamente por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou pelo representante dos Quotistas cotistas ou por iniciativa do Gestor, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 65 – O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

*Parágrafo 1º* - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Quotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

*Parágrafo 2º* - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o caput deste artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

*Parágrafo 3º* - Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

*Parágrafo 4º* - A Assembleia Geral será realizada preferencialmente na sede do Administrador localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca. Quando a Assembleia Geral não for realizada na sede do Administrador, as comunicações enviadas aos Quotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

*Parágrafo 5º* - A convocação e instalação da Assembleia Geral do Fundo observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar o disposto na Instrução CVM 472.

*Parágrafo 6º* - A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

- I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

*Parágrafo 7º* - A presença da totalidade dos Quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 66 – O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares; for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração de razão social, endereço, página na rede mundiais de computadores e telefone; e envolver redução da taxa de administração, devendo, nos dois primeiros casos, ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Quotistas, e no último caso, ser imediatamente comunicada tal alteração aos Quotistas.

Artigo 67 – Anualmente a Assembleia Geral deverá deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social.

Artigo 68 – O Administrador deve colocar, na data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 69 – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

Artigo 70 – As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas nos parágrafos abaixo, cabendo a cada Quota 1 (um) voto.

*Parágrafo 1º* – Enquanto o Fundo tiver 2 (duas) classes de Quotas – 1 (uma) Senior e 1 (uma) Subordinada – dependerá da aprovação de Quotistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Quotas emitidas, as deliberações referentes às matérias descritas incisos ii e v do artigo 63 acima.

*Parágrafo 2º* – Quando o Fundo tiver apenas 1 (uma) classes de Quotas – as Quotas Remanescentes – dependerá da aprovação de Quotistas que representem a totalidade das Quotas emitidas, as deliberações referentes às matérias descritas nos incisos ii e v do artigo 63 acima.

*Parágrafo 3º* - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos III, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472 dependem da aprovação por maioria de votos dos Quotistas presentes e que representem metade, no mínimo, das Quotas emitidas.

Artigo 71 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou telegrama dirigido, pelo Administrador, a cada Quotista, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto;

Artigo 72 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 73 – Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- i) o Administrador e o Gestor;

- ii) Pessoas Ligadas do Administrador ou do Gestor;
- iii) os prestadores de serviços do Fundo e as respectivas Pessoas Ligadas.

*Parágrafo Único* - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos I a III do *caput* deste artigo;
- 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; ou
- iii) todos os subscritores de Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei nº 6404/76, conforme o §2º do art. 12 da instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO XVI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

Artigo 74 – O Fundo será liquidado (i) caso não seja alcançado o Montante Mínimo, ou (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral que aprove a dissolução do Fundo. A Assembleia Geral deverá determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de encerrada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Quotistas em prazo a ser definido, na proporção em que os ativos do Fundo sejam liquidados no curso da liquidação, sempre observada a ordem de prioridades estabelecida no artigo 30 acima.

*Parágrafo 1º* - Os Quotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução.

*Parágrafo 2º* - A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador, sendo vedado à Assembleia deliberar transferir essa atribuição para quem quer que seja.

*Parágrafo 3º* - O produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Quotistas, na proporção de suas Quotas, no prazo de 60 (sessenta) dias, se deliberada a liquidação do Fundo, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo, observada a prioridade de pagamentos definida no artigo 30 acima.

Artigo 75 – Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

*Parágrafo 1º* - 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 a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

*Parágrafo 2º* - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento a CVM da seguinte documentação:

- i) No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- ii) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do relatório do auditor independente.

## **CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS**

Artigo 76 – A Assembleia Geral poderá, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- i) o representante deverá ser Quotista;
- ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou em Pessoas Ligadas ao Administrador, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário investido pelo Fundo, a ser fiscalizado, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iv) Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

- v) Não estar em conflito de interesses com o Fundo;
- vi) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

## **CAPÍTULO XVIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Artigo 77 – O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

*Parágrafo 1º* - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

*Parágrafo 2º* - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

*Parágrafo 3º* - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

*Parágrafo 4º* - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada do Administrador.

## **CAPÍTULO XIX – DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO**

Artigo 78 – Constituem encargos do Fundo:

- i) a 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) Os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Quotistas, inclusive comunicações aos Quotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

- iv) gastos da distribuição primária de Quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio e remuneração dos prestados de serviços relacionados à tais atividades;
- vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta;
- viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 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 do Administrador no exercício de suas funções;
- x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo mas não se limitando ao condomínio e eventuais cotas extras;
- xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Quotista, se for o caso;
- xv) Despesas com o registro de documentos em cartório;
- xvi) Honorários e despesas relacionadas às atividades de representante de Quotistas;

- xvii) outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do Fundo, em especial as relativas à segurança dos ativos integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembleia Geral; e
- xviii) despesas relacionadas à contratação de prestadores de serviços para venda das unidades imobiliárias integrantes do Fundo, como, por exemplo, corretores, além de outras despesas envolvidas na venda direta das unidades, como, por exemplo, com *marketing* e publicidade.

*Parágrafo 1º* - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

*Parágrafo 2º* - O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de tais parcelas não excedam a taxa de administração prevista no Artigo 8º deste Regulamento.

## **CAPÍTULO XX – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

Artigo 79 – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas:

- i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- ii) trimestralmente, 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Quotistas;
- v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral.

Artigo 80 – A divulgação de informações referidas no *caput* do artigo 79 acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de

destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede.

*Parágrafo 1º* - O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

*Parágrafo 2º* - Os documentos ou informações antes mencionados estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

Artigo 81 – O Administrador deve, ainda, disponibilizar aos Quotistas nos endereços previstos no artigo anterior, bem como enviar à entidade do mercado em que as Quotas do Fundo são admitidas à negociação e 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, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- iii) fatos relevantes;
- iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicaram a estratégia do Fundo; e
- v) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Quotista.

*Parágrafo 1º* - Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, sendo considerada relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável, (i) na cotação das Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Quotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

*Parágrafo 2º* - São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Quotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Quotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Quotas; e (xii) desdobramentos ou grupamentos de Quotas.

## **CAPÍTULO XXI - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

Artigo 82 – A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação sobre 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, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

*Parágrafo 1º* - De acordo com o artigo 48 deste Regulamento, o Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

*Parágrafo 2º* - Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte às mesmas alíquotas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, observado o disposto na regulamentação em vigor.

Artigo 83 – Como regra geral, os rendimentos distribuídos aos cotistas, nos termos do Capítulo IX deste Regulamento, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na

fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), o qual será recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração.

*Parágrafo 1º* - De acordo com o artigo 3º, inciso III, e parágrafo único, incisos I e II da Lei nº 11.033/04, 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 cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas 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) cotistas; e
- iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

*Parágrafo 2º* - Com relação aos investimentos em cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do imposto de renda na modalidade fonte.

*Parágrafo 3º* - O tratamento tributário dos cotistas do Fundo pode variar de acordo com a natureza jurídica do cotista, devendo cada um dos Investidores Qualificados interessados em adquirir cotas do Fundo consultar seu assessor tributário de forma autônoma e independente. Não há garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico.

Artigo 84 – Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo por qualquer cotista, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 85 – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de iniciar ou manter o Fundo com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos do caput do artigo 43 deste Regulamento, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos Quotistas.

## **CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 86 – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Quotistas, inclusive para convocação de Assembleias e procedimentos de consulta formal.

Artigo 87 – A subscrição de Quotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas e condições constantes do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da aquisição de Quotas.

Artigo 88 – Fica eleito o foro central da Comarca do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo ou a questões e controvérsias oriundas deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2017.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

## ANEXO I

### Definições

Para os fins deste Contrato, as expressões a seguir, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculas, terão os significados indicados abaixo, sem prejuízo de outros termos definidos no corpo do presente Contrato.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Administrador”       | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.113.876/0001-91.                                                                                                     |
| “Agente Escriturador” | O Administrador, quando referido na qualidade de escriturador das Quotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ANBIMA”              | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “Assembleia Geral”    | Assembleia geral de Quotistas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “Ativos Imobiliários” | Significam os ativos que poderão integrar a carteira do Fundo, quais sejam: as Unidades Autônomas; ações e/ou quotas representativas do capital de sociedades que tenham como objeto social exclusivamente o desempenho de atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como direitos de participação nessas sociedades; e quaisquer direitos reais sobre outros bens imóveis além das Unidades Autônomas. |
| “Ativos de Liquidez”  | Quotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, aos quais será aplicada parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários.                                                                                                                                                                          |
| “Auditor”             | KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 33, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “BM&F Bovespa”                    | BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.                                                                                                                                                                                                                      |
| “CDI”                             | Remuneração dos Certificados de Depósito Interbancário de 01 (um) dia – “over extragrupo”, expressa na forma de percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculada e divulgada pela CETIP.                                                              |
| “CETIP”                           | CETIP S.A. – Mercados Organizados.                                                                                                                                                                                                                                                |
| “Chamadas de Capital”             | Cada chamada de capital aos Quotistas Seniores para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Quotas Seniores da Primeira Emissão que tenham sido subscritas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.          |
| “Comitê de Investimentos”         | Se existente, comitê formado por três membros indicados pela Gestor, que poderão ser ou não integrantes do quadro de sócios ou de funcionários desta.                                                                                                                             |
| “Compromisso de Investimento”     | O instrumento particular de compromisso de investimento, que será assinado pelo investidor no ato de subscrição das Quotas Seniores da Primeira Emissão, juntamente com o boletim de subscrição, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Quotas Seniores. |
| “Coordenador Líder”               | O Administrador, quando referido na qualidade de coordenador da Oferta Restrita.                                                                                                                                                                                                  |
| “Custodiante”                     | O Administrador, quando referido na qualidade de custodiante das Quotas.                                                                                                                                                                                                          |
| “CVM”                             | Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “Data de Cálculo”                 | O Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento.                                                                                                                                                                                                                                     |
| “Data da Primeira Integralização” | A data em que ocorrer a primeira integralização das Quotas objeto da Oferta Restrita.                                                                                                                                                                                             |
| “Data de Pagamento”               | Até o 10º (décimo) Dia Útil contado do recebimento de qualquer desinvestimento ou qualquer pagamento                                                                                                                                                                              |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “Dia Útil”                  | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou dia no qual as instituições financeiras estejam legalmente autorizadas ou obrigadas a permanecerem fechadas.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “Fundo”                     | O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II – FII.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “Gestor”                    | POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, incluindo fundos de investimentos, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.162, de 19 de março de 2003, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar – Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 05.451.668/0001-79. |
| “Instrução CVM 472”         | a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “Instrução CVM 476”         | a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “Instrução CVM 539”         | a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “Instrução CVM 555”         | a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “Investidores Qualificados” | Significam investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “Lei 8.668/93”              | a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “Oferta Restrita”           | A oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM 476, para fins de distribuição das Quotas da Primeira Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Patrimônio Líquido”        | A soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “Pessoas Ligadas”           | Para os fins deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas à uma outra pessoa física ou jurídica: (i) a sociedade controladora, controlada, coligada ou colateral da pessoa, de seus respectivos administradores e sócios; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, 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. |
| “Política de Investimentos” | Significa a política de investimentos do Fundo, definida no capítulo V deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “Primeira Emissão”          | A primeira emissão de Quotas do Fundo, a ser realizada conforme o disposto neste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “Quotas”                    | As Quotas Seniores e as Quotas Subordinadas, quando referidas em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “Quotas Remanescentes”      | As Quotas da classe única remanescente após a amortização integral e cancelamento das Quotas Seniores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “Quotas Seniores”           | As Quotas que garantirão aos seus detentores prioridade no recebimento dos pagamentos dos rendimentos periódicos distribuídos pelo Fundo e em caso de liquidação do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “Quotas Subordinadas”       | São aquelas Quotas que se subordinam às Quotas Seniores para efeitos do pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “Quotistas”                 | São os titulares das Quotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “Reserva de Caixa”          | A reserva constituída na Data de Emissão para fazer frente (i) ao pagamento dos encargos e despesas incorridas pelo Fundo ou projetadas para os 2 (dois) primeiros exercícios sociais, calculada pelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Administrador e informada aos Quotistas; e (ii) pagamento das despesas gerais administrativas do Fundo.

“TCI S.A.”

TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., companhia fechada, com sede no Estado de Goiás, cidade de Goiânia, na Rua 23, nº 180, Jardim Goiás, CEP 74.805-260, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.206.963/0001-10

“Unidades Autônomas”

Significam unidades imobiliárias em estoque prontas/entregues ou não da TCI S.A. e/ou de sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente pela TCI S.A., de uso residencial ou comercial, localizadas em diversas regiões do Brasil, sendo que, preponderantemente, no Estado de Goiás.

“Valor das Quotas Seniores”

Significa o valor das Quotas Seniores, a ser calculado conforme o artigo 34 acima.

“Valor das Quotas Subordinadas”

Significa o valor das Quotas Subordinadas, a ser calculado conforme o artigo 34 acima.