

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EDIFÍCIO OURINVEST**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada de acordo com seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST**, inscrito no CNPJ/ME sob n.º 06.175.262/0001-73 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, em 11 de março de 2004, cujo regulamento consolidado é datado de 12 de dezembro de 2005, registrado em 16 de dezembro de 2005, perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1578544, sendo em 18 de janeiro de 2006, aprovado o regulamento do Fundo; posteriormente alterado em 30 de abril de 2009, por meio de "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest" rubricado e assinado pelo Administrador e devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 30 de abril de 2009, sob n.º 1674128; posteriormente alterado em 12 de junho de 2013, por meio de "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest" rubricado e assinado pelo Administrador e devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 13 de junho de 2013, sob n.º 1836713, posteriormente alterado em 30 de setembro de 2016, por meio de "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest" rubricado e assinado pelo Administrador e devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 30 de setembro de 2016, sob n.º 1887526, posteriormente alterado em 03 de janeiro de 2022 por meio de "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest" rubricado e assinado pelo Administrador, ficando dispensado de registro nos termos da Lei nº 13.874/2019 e Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN .

CONSIDERANDO QUE:

(ii) Os Cotistas do **FUNDO** por meio da Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") conforme publicado no Termo de Apuração divulgado em 27 de fevereiro de 2025, deliberaram pela contratação da **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 , inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001- 54 para exercer a função de Gestora do **FUNDO**.

Diante disso, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** resolve:

- 1) Promover as alterações no Regulamento do **FUNDO** necessárias para a implementação das deliberações aprovadas na AGE de Cotistas do Fundo realizada em 27 de fevereiro de 2025..

O Regulamento ora alterado, o qual segue anexo consolidado, entra em vigor a partir desta data.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento terão os significados a eles atribuídos no Regulamento. Fica dispensado o registro deste Instrumento, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874/2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2025

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

REGULAMENTO
DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de bens imóveis de natureza comercial destinados à locação de longo prazo, podendo, inclusive, vendê-los, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento. O objetivo fundamental do **FUNDO** é a obtenção de renda oriunda dos aluguéis e demais receitas dos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - O **FUNDO** objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que nas primeiras 24 (vinte e quatro) emissões os recursos captados serão destinados à aquisição de uma participação correspondente a, no máximo, 100% (cem por cento) dos imóveis.

§ 2º - O Edifício Ourinvest, empreendimento em pleno funcionamento onde se situam os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, está situado na Avenida Paulista nºs 1.728 (entrada principal) e 1.708 (loja), esquina da Rua Peixoto Gomide, São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido construído em terreno que encerra uma área total de 960,00 m², e é composto de unidades comerciais autônomas distribuídas em 14 (quatorze) pavimentos, com quatro níveis de subsolo destinados a vagas para estacionamento de veículos.

§ 3º - Os imóveis a serem adquiridos por ocasião das 24 (vinte e quatro) primeiras emissões pertencem à empresa Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Avenida Paulista, nº 1728, 11º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 05.911.645/0001-08, estão devidamente registrados no 13º Cartório de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas.

§ 4º - A aquisição dos imóveis do **FUNDO** com todas as suas acessões e benfeitorias foi realizada em conformidade com o Compromisso Condicionado de Compra e Venda de Bens Imóveis em Caráter Fiduciário, com eficácia subordinada à constituição e funcionamento do **FUNDO**, constante do

prospecto de lançamento das quotas das 24 (vinte e quatro) primeiras emissões, sendo observadas as seguintes disposições:

- a) Quando o **FUNDO** for constituído mediante a subscrição e integralização das quotas da 1ª (primeira) emissão, a participação a ser adquirida corresponderá a 2,542% (dois inteiros e quinhentos e quarenta e dois milésimos por cento) dos referidos imóveis;
- b) Na conclusão da subscrição e integralização de cada emissão subsequente à 1ª (primeira), da 2ª (segunda) até a 24ª (vigésima quarta), a participação a ser adquirida pelo **FUNDO** corresponderá a 4,237% (quatro inteiros e duzentos e trinta e sete milésimos por cento) dos imóveis do **FUNDO**, de forma que, ao final de toda a captação, ou seja, concluída a subscrição e integralização das vinte e quatro emissões, a participação a ser adquirida pelo **FUNDO** corresponderá a 100,00% (cem por cento) dos referidos imóveis.

§ 5º - De acordo com os laudos de avaliação elaborados pela Plane Engenharia Consultoria S/C Ltda., empresa especializada independente, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, laudo este aprovado pela instituição administradora do **FUNDO**, indicada no artigo 3º abaixo, o valor dos imóveis do **FUNDO** era de R\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais), na data de início do **FUNDO**.

§ 6º - Os pagamentos dos valores das participações nos imóveis serão efetivados na forma, prazos e demais condições consubstanciadas no Compromisso Condicionado de Compra e Venda de Bens Imóveis em Caráter Fiduciário constante do prospecto de lançamento das quotas das 24 (vinte e quatro) primeiras emissões.

§ 7º - Obtida a autorização para a constituição e funcionamento do **FUNDO** junto à CVM e efetuados os pagamentos compromissados, será lavrada a escritura pública de venda e compra dos imóveis em caráter fiduciário, onde correrão por conta da Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda. todas as despesas pertinentes ao ato, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e seu registro, eventual imposto de transmissão, e quaisquer outras.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 3434, Bloco 07 – sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, doravante designada **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FUNDO**, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se necessário, a admissão à negociação em mercado organizado das quotas do **FUNDO**

e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

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

§ 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de quotas; e
- IV. custódia de ativos financeiros.

auditoria independente; § 3º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 2º acima.

§ 3º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. vender imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item I;
- III. adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, salvo se expressamente autorizada pela Assembleia Geral de Quotistas;
- IV. alugar imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** em condições diferentes das constantes do contrato de locação que integra o prospecto de lançamento das quotas das primeiras 24 (vinte e quatro) emissões como anexo.

§ 4º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas, convocada especialmente para esse propósito.

DA GESTÃO

Art. 5º - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 10º andar CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.287.778/0001-54, ("Gestora"). A Gestora terá a responsabilidade de orientar **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a respeito da seleção dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras.

§ 1º - Cabe à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos Imobiliários e de Aplicações Financeiras integrantes da Carteira do FUNDO observando as limitações impostas pelo presente Regulamento, pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e pela regulamentação em vigor.

§ 2º - Sem prejuízo do disposto acima compete a Gestora:

I – A definição da política de investimento e dos limites aplicáveis à diversificação da carteira do FUNDO, revisada de tempos em tempos e refletida neste regulamento;

II - Tomar as decisões de investimento e desinvestimento do **FUNDO**, segundo a política de investimento estabelecida neste regulamento;

III - Execução das atividades de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e direitos relativos aos ativos integrantes da carteira do FUNDO, incluindo estudo de rentabilidade de fundos de investimentos e análise dos processos de seleção dos ativos investidos, bem como exercício de direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas de fundos de Investimento ou companhias em que o FUNDO invista, no limite disposto neste regulamento e da regulamentação em vigor;

IV - Assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras, em nome do **FUNDO**;

V - Planejar, projetar e realizar, a seu critério, por meio de terceiros, obras de reforma e melhoria do Ativo;

VI - Operacionalizar as negociações dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, inclusive ordens de compra e venda de ativos financeiros e demais modalidades operacionais;

VII - Enviar as informações relativas aos negócios realizados pelo **FUNDO** à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;

VIII - Administrar os fatores de risco que afetam a carteira do **FUNDO**, de forma a manter os limites previstos neste regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis;

IV - Selecionar as instituições responsáveis pela execução das ordens de compra e venda de ativos que integram a carteira do **FUNDO**, de acordo com critérios próprios de seleção, inclusive no que se refere ao respectivo risco, os quais deverão ser consistentes e com respaldo nas boas práticas de mercado, assumindo a Gestora a integral responsabilidade daí decorrente perante a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e os cotistas do **FUNDO**;

V - Acompanhar na seleção dos ativos investidos pelo **FUNDO** de acordo com o perfil de risco estabelecido pelos respectivos cotistas, nos termos da política de investimento e dos limites aplicáveis a diversificação da carteira;

Art. 6º - Constituem obrigações e responsabilidades da Gestora, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e a Gestora (“Contrato de Gestão”):

I - Identificar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários e as Aplicações Financeiras que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

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

III - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e às Aplicações Financeiras integrantes do patrimônio do **FUNDO** que eventualmente venham a ser contratados.

IV - Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

V - Sugerir a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VI - Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras do **FUNDO**;

VII - Cumprir todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas;

VIII – Recomendar, utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º - A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

O **FUNDO**, através da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a Gestora seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

§ 2º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 7º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da Gestora e da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao quotista uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do **FUNDO** se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis;

II. Além dos imóveis do **FUNDO**, o **FUNDO** poderá adquirir outros imóveis para integrar seu patrimônio, desde que tenham sido objeto de prévia avaliação pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, e sejam observados os critérios constantes do artigo 2º retro. Tais aquisições, respeitada a legislação em vigor, deverão ser realizadas em condições razoáveis e equitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado, ouvido o Consultor Especializado do **FUNDO**, se houver;

III. O **FUNDO** deverá locar os imóveis do seu patrimônio para o **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos quotistas do **FUNDO** e, em caso de vacância, locá-los a terceiros;

IV. O **FUNDO** poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus quotistas ou terceiros interessados, observando-se o disposto no artigo 4º, § 5º, inciso I acima, e neste artigo 5º; e

V. O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em quotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez de acordo com o parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

VI. Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

VII. O **FUNDO** não poderá contratar operações com derivativos.

Parágrafo Único - O objeto fundamental do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 8º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. lojas;
- III. salas comerciais;
- IV. vagas de garagem;
- V. direitos reais sobre imóveis; e,
- VI. quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo Primeiro - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Quotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das quotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos que venham a ser decididas na forma deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Os ativos indicados nos itens I a V do Artigo 6º acima poderão estar localizados em qualquer lugar do território nacional.

DAS QUOTAS

Art. 9º - As quotas do **FUNDO** corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, instituição depositária 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.

§ 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

§ 3º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 4º - O quotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

§ 5º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**: (a) a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou à Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou da Gestora; (c) empresas ligadas à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou da Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) o quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e (e) o quotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**; e (f) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

§ 6º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos quotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) do §5º acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 7º - Os quotistas do **FUNDO**:

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

II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do **FUNDO** ou da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

§ 8º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 10º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, inicialmente, para oferta pública o total de 236.000 (duzentas e trinta e seis mil) quotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais), divididas em 24 (vinte e quatro) emissões, todas em série única, da seguinte forma:

- a) a 1ª emissão terá 6.000 (seis mil) quotas, no montante de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);
- b) da 2ª até a 24ª, as emissões terão 10.000 (dez mil) quotas cada, no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada emissão.

§ 1º - As quotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, ou com fração ideal dos imóveis objeto do **FUNDO**. A integralização de quotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos deve ser feita com base em laudo de avaliação, devendo observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 2º - A oferta de quotas para a constituição do **FUNDO** se dará através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas no boletim de subscrição.

§ 3º - No ato de subscrição das quotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas. O subscritor deverá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada quotista informar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a alteração de seus dados cadastrais.

§ 4º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de quotas emitidas, e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 5º - De acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08, a oferta pública de distribuição das quotas deverá ser realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável. Sendo assim, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), o prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do respectivo anúncio de início de distribuição.

§ 6º - Observado o disposto no parágrafo anterior, a subscrição das quotas de cada emissão ocorrerá, sucessivamente, cada uma após a total subscrição e integralização da emissão anterior.

§ 7º - Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pela subscrição obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

§ 8º - Uma vez subscrita a totalidade das 6.000 (seis mil) quotas necessárias para a constituição do **FUNDO**, as novas subscrições deverão ser direcionadas para as emissões seguintes. Caso ocorra que ao final do prazo de subscrição de uma das emissões subsequentes à 1ª (primeira), as subscrições efetuadas não forem suficientes para atingir o lote de quotas necessário para a complementação da emissão, a mesma não será efetivada, devendo a instituição financeira responsável pela subscrição adotar as medidas necessárias com vistas ao seu cancelamento, com a consequente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo **FUNDO**, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela subscrição.

§ 9º - Depois de as quotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, as referidas quotas serão negociadas secundariamente, exclusivamente, em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 10º - As quotas subscritas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua subscrição e integralização.

DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Art. 11º - Por proposta da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 8º deste Regulamento, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e após obtida prévia autorização da CVM, observado que:

I. O valor de cada nova quota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas, considerando-se as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou o valor de mercado das quotas já emitidas;

II. Aos quotistas que tiverem subscrito e integralizado suas quotas fica assegurado, nas futuras emissões de quotas, o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias,

contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM. O disposto neste item não se aplica às emissões de quotas previstas no artigo 8º;

III. Na nova emissão, os quotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;

IV. As quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

§ 1º - A Assembleia Geral de Quotistas poderá autorizar a subscrição parcial das quotas representativas do patrimônio do **FUNDO** ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de quotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

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

Art. 12º - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de quotas do **FUNDO** por um único quotista, salvo o disposto no parágrafo único seguinte.

Parágrafo Único - Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 13º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 14º - Os imóveis que integram o patrimônio do **FUNDO** serão locados nas condições estabelecidas nos respectivos Contratos de Locação, cuja minuta faz parte integrante do prospecto de lançamento das quotas das primeiras 24 (vinte e quatro) emissões. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação atuais serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência de propriedade das frações ideais dos imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - De acordo com os Contratos de Locação, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como

o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 15º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Consultor Especializado, para que este preste os seguintes serviços:

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

II. Planejamento e orientação à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**.

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

§ 1º - Ocorrendo a contratação, o Consultor Especializado deverá disponibilizar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

§ 2º - O Consultor Especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida em Assembleia Geral do **FUNDO** que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

Art. 15 -A – Além do Consultor Especializado, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos: (i) de distribuição de Quotas; (ii) de empresa especializada para, conforme aplicável, administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iii) formador de mercado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 16º - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 21 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do **FUNDO**.

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

§ 2º - Entende-se por rendimento do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, deduzidas a Reserva de Contingência a seguir definida, e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994. § 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") no valor correspondente, nesta data, a R\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais). Esta Reserva será constituída através da retenção de 5% a.m. (cinco por cento ao mês) do valor a ser distribuído aos quotistas, até se atingir o montante acima mencionado. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em quotas de fundos de aplicação financeira, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§4º - Caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, o valor utilizado poderá ser repostado, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 1% (um por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 5º - O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos quotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido no § 1º retro, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Quotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 6º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 17º - Constituem obrigações e responsabilidades da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e a recomendação do Consultor Especializado, se houver;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante dos Quotistas e dos profissionais ou empresas contratados pelo **FUNDO** nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08, incluindo do Consultor Especializado e/ou da empresa especializada.

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

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

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima, até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

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

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

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

XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

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

Parágrafo Único - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 15, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do **FUNDO** decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em quotas de fundo de investimento.

Art. 18º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08

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

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as (a) demonstrações financeiras, (b) o relatório do auditor independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório do representante dos quotistas;

- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

§ 1º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

§2º - A divulgação de informações referidas neste Artigo 16 deve ser realizada na página da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Artigo 3º acima.

§3º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Artigo 16 à entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores ([website: www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

§4º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de eventual distribuição pública de novas quotas.

§5º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**::

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata da Assembleia Geral de Quotistas;
- 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 nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do **FUNDO**;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos quotistas, com exceção daquele mencionado no Artigo 16, inciso III acima, conforme aplicável.

§6º - Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III do §4º acima qualquer deliberação da Assembleia Geral de Quotistas ou da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, 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 das quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

§7º - Cumpre à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Art. 19º - É vedado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades administradora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimos em nome do **FUNDO**;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as quotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 32 deste Regulamento, realizar quaisquer operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a Gestora ou Consultor Especializado, entre o **FUNDO** e os quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o(s) representante(s) dos quotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

Art. 20º - É vedado, ainda, à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

- I. Adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**;
- II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou

investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

III. valer-se de informações para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de quotas do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DOS TERCEIROS CONTRATADOS

Art. 21º - **A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** receberá, pela prestação de serviços de administração do **FUNDO**, a partir da data da sua constituição, a seguinte remuneração:

I. Taxa de administração, a ser paga pelo **FUNDO** na forma deste Regulamento, equivalente ao valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, pagáveis mensalmente até o dia 7 (sete) de cada mês, a partir do mês subsequente à obtenção da autorização para a constituição e funcionamento do **FUNDO** junto à CVM, à razão de 1/12 (um doze avos), incidente sobre o patrimônio líquido apurado no último dia útil de cada mês.

II. A taxa de administração prevista no inciso I acima terá o valor mínimo de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais) mensais.

III. Não estão incluídas na remuneração o pagamento de despesas e custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, salvo quando motivada pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do **FUNDO**, a ser de responsabilidade do **FUNDO**;

IV. Os honorários a serem pagos à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** compreendem somente os serviços de administração do **FUNDO**, conforme discriminado neste Regulamento, não incluindo o pagamento pelos serviços de terceiros especialistas contratados para o exercício das atividades ou defesa dos interesses do **FUNDO**, tais como auditoria e/ou fiscalização, escriturador de quotas do **FUNDO**, entre outros, ou assessoria legal ao **FUNDO**.

§ 1º - O valor mínimo mensal a que fará *jus* a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** pela administração do **FUNDO**, previsto no inciso II acima e no inciso V abaixo, será atualizado monetariamente, a cada 12 (doze) meses a partir da data de assinatura deste regulamento, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV). Para efeitos de cálculo da remuneração prevista no inciso I, não será aplicada a correção monetária pelo IGP-M/FGV sobre o patrimônio integralizado do **FUNDO** ao final de cada exercício.

V. Adicionalmente ao previsto no item II deste artigo, será devido à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** (i) R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais pelos serviços de controladoria e

contabilidade do **FUNDO**; (ii) R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos) reais por mês pelos serviços de escrituração de cotas.

Art. 22º - A Gestora será remunerada diretamente pelo **FUNDO**, dentro dos limites da Taxa de Administração e de Performance, se for o caso, sendo a remuneração fixa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, sendo este valor reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ("Taxa de Gestão").

§ 1º - Nos primeiros três meses de vigência deste Acordo, será aplicado um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor da Taxa de Gestão.

§ 2º - A Taxa de Gestão, será calculada e provisionada diariamente, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por Dias Úteis, devendo ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que os serviços foram prestados, sendo certo que o primeiro pagamento deverá ocorrer até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data de celebração deste Acordo.

§ 3º - A Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) a sobre o que exceder IPCA + 6,00% (seis por cento), calculada sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO** desta data ("Taxa de Performance").

§ 4º - A Taxa de Performance, calculada e provisionada mensalmente, será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento), devendo ser paga à Gestora no mês imediatamente subsequente à sua apuração que ocorrerá a cada seis meses, salvo deliberação diversa em Assembleia Geral de Cotistas, e poderá incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§ 5º - A data de apuração da Taxa de Performance corresponderá sempre ao último Dia Útil de cada mês do sexto mês contado a partir desta data.

I - Caso sejam realizadas novas emissões de cotas (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 6º - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, serão fixadas em instrumentos particulares a serem firmados entre a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, por conta e ordem do **FUNDO**, e os respectivos terceiros. Todos os contratos firmados estarão disponíveis para consulta dos quotistas, na sede da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

DA SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 20 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de destituição pela Assembleia Geral ou de sua renúncia.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** (i) obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

§ 3º - A substituição da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, deverá observar o que dispõe na Seção V da Instrução CVM nº 472/08.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 21 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos quotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre:
 - a) as demonstrações financeiras apresentadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do **FUNDO**;
 - b) a distribuição do resultado aos quotistas; e
 - c) a distribuição aos quotistas dos valores em excesso à Reserva de Contingência;
- II. Alterar o Regulamento do **FUNDO**;
- III. Deliberar sobre:
 - a) a destituição ou substituição da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta;
 - b) a emissão de novas quotas;
 - c) a apreciação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização de quotas pelo **FUNDO**;
 - d) a fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
 - e) a dissolução e liquidação do **FUNDO**.
- IV. Determinar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**, ouvido previamente o Consultor Especializado, se houver.

V. Deliberar sobre a eleição e/ou destituição de representante dos quotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

VI. Deliberar sobre as matérias constantes do § 5º do artigo 4º deste Regulamento.

VII. Deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo primeiro do artigo 6º deste Regulamento.

VIII. Deliberar sobre a escolha do auditor do **FUNDO**;

IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, "d" da Instrução CVM nº 472/08; e

XI. Alteração da taxa de administração devida à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

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

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

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

Art. 22 - Compete à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos quotistas, eleito conforme artigo 21 deste Regulamento.

§ 2º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas ou o representante dos quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

§ 3º - O pedido de que trata o § 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 7º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 4º - O percentual de que trata o § 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de quotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§ 5º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, (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 quotas sejam admitidas à negociação.

§ 6º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 5º acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 16, inciso III, acima, sendo que as informações referidas no Artigo 16, inciso IV, acima, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral de Quotistas.

§ 7º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o representante dos quotistas, as informações de que trata o § 2º acima, incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, além (ii) das informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 8º - Caso os Quotistas ou o representante dos Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 2º acima, o Administrador deverá divulgar, pelos meios referidos no § 5º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 23 - A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada quotista ou por meio de correio eletrônico, e ser divulgada na página da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores.

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

§ 2º - A primeira convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser realizada com, pelo menos, (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

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

Art. 24 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, fax-símile ou *e-mail* dirigido pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a cada quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 22 e 23 acima, incluindo respectivos parágrafos, e nos incisos I e II do Parágrafo 5º do Artigo 16 acima.

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

Art. 25 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de quotistas.

Art. 26 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos quotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

§ 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, (a), (c), (d) e (e), X e XI, do Artigo 21 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos quotistas presentes e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das quotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) quotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das quotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) quotistas.

§2º - Os percentuais de que trata o *caput* do Artigo 26 deverão ser determinados com base no número de quotistas do **FUNDO** indicados no registro de quotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas, cabendo à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Quotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado

Art. 27 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no livro registro de quotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 24 acima.

Art. 28 - O pedido de procuração, encaminhado pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

§ 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais quotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

§ 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 1º, o pedido de procuração deverá conter o reconhecimento da firma do signatário e vir acompanhado de cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, em nome de quotistas serão arcados pelo fundo.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 29 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante dos quotistas eleito pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas. O representante dos quotistas terá prazo de gestão de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§1º Somente pode exercer as funções de representante dos quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser quotista do **FUNDO**;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou no controlador da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§2º - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

§3º A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos quotistas presentes na Assembleia Geral de Quotistas e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de quotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) quotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de quotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) quotistas.

§4º A função de representante dos quotistas é indelegável.

§5º Compete ao representante de quotistas já eleito informar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e aos quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Art. 30 - Compete ao representante dos quotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Quotistas, relativas à emissão de novas quotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Quotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do exercício social do **FUNDO** e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de quotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes quotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Quotistas;

e

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

§1º - Poderá a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos quotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

§2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, por meio de comunicação por escrito, deve a colocar à disposição do representante dos quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 30 acima.

§3º - O representante dos quotistas pode solicitar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§4º - Os pareceres e opiniões do representante dos quotistas deverão ser encaminhados à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 30 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do Artigo 16 acima.

§5º- O representante dos quotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Quotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos quotistas, sendo que os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante dos quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Quotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

§6º- O representante dos quotistas têm os mesmos deveres da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e da Gestora de exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos quotistas, observado o disposto no Artigo 4º, 1º, deste Regulamento, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 31 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

- I. remuneração da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e do Consultor Especializado, se houver, desde que constante deste Regulamento ou aprovadas em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;
- II. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- III. as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas e as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**, enquanto os imóveis não estiverem locados;
- IV. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- V. as despesas com correspondências e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos quotistas, inclusive comunicações aos quotistas previstas no presente Regulamento;
- VI. despesas com a distribuição primária de quotas, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VII. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra, venda, locação ou arrendamento de ativos em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- IX. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- X. os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. o valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;
- XII. as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de Quotistas;
- XIII. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XIV. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XV. despesas com laudos de avaliação dos imóveis negociados pelo **FUNDO**;

XVI. despesas com admissão de quotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

XVII. despesas com o registro de documentos em cartório;

XVIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 52 deste Regulamento.

XIX. outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral de Quotistas que autorizar novas emissões de quotas poderá estabelecer que os encargos previstos no inciso IV do Artigo 31, em relação às ofertas primárias de distribuição, serão arcadas pelos subscritores de novas quotas no âmbito de tais ofertas.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 32 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a Gestora ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

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

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, da Gestora, Consultor Especializado ou de pessoas a ela ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a ela ligadas;

III. a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a Gestora, Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou à Gestora, para prestação de serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, da Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, da Gestora, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

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

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

§ 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, da Gestora ou do Consultor Especializado.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 33 - O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os quotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao **FUNDO**.

Parágrafo Segundo - Após a partilha do ativo, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº472/08.

DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Art. 34 - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

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

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

Parágrafo Único - O Regulamento do **FUNDO** garante a distribuição de lucros prevista na alínea “a” deste artigo 34, sendo uma obrigação da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** fazer cumprir essa disposição.

Art. 35 - De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 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 quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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

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

Parágrafo Único - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas nas alíneas “a” e “b” deste artigo.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

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

DO FORO

Art. 37 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2025.

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA