

---

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II RESPONSABILIDADE LIMITADA**

---

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2025.

## **CAPÍTULO I**

### **DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**1.1.** O Fundo, denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 18.497.672/0001-10, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas Leis Aplicáveis.

**1.2.** Para fins do “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como “Multiestratégia”, tipo de gestão “Gestão Ativa” e critério de classificação “Multicategoria”.

**1.2.1** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO II**

### **DEFINIÇÕES**

**2.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas no respectivo anexo. Além disso, (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma do Código de Processo Civil.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Administrador"          | <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91. |
| "Agente Escriturador"    | O Administrador, quando referido na qualidade de escriturador das Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| "ANBIMA"                 | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "Anexo"                  | Anexo descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| "Assembleia de Cotistas" | As assembleias gerais de cotistas do Fundo, para as quais são convocados todos os Cotistas da única Classe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| "Ativos Financeiros"     | Significa os ativos definidos no item 2.3. do Anexo ao Regulamento, em que a Classe poderá investir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| "Ativos Imobiliários"    | Significam os ativos que poderão integrar a carteira da Classe, 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.                                                                    |
| "BACEN"                  | Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| "Carteira"               | Conjunto de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros componentes da carteira da Classe do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| "Classe"                 | A Classe única de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Códigos ANBIMA"         | Significam (i) o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros; (ii) as Regras e Procedimentos de Deveres Básicos; e (iii) as Regras e Procedimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, todos emitidos ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| "Controlador" | Significa o Administrador atuando na qualidade de controlador, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                    |
| "Cotas"       | As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.                                                                                                                                                                                                                                            |
| "Custodiante" | Significa o Administrador atuando na qualidade de custodiante, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "CVM"         | A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| "Demandas"    | Qualquer demanda de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos, incluindo quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo, sofridos ou incorridos pelo Gestor, Administrador ou qualquer Parte Indenizável. |
| "Dia Útil"    | Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.<br>Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.                                                  |
| "Fundo"       | Significa o <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob o nº 18.497.672/0001-10.                                                                                                        |
| "Gestor"      | <b>POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva nº 204, 10º andar, Leblon, CEP: 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio     |

|                                    |                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | do Ato Declaratório CVM nº 7.162, de 19 de março de 2003.                                                                                                                   |
| "IGP-M"                            | Significa o Índice Geral de Preços Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                          |
| "Investidores Qualificados"        | São os investidores qualificados conforme arrolados no artigo 12 da Resolução CVM 30.                                                                                       |
| "Informe Trimestral"               | Refere-se ao Suplemento J da Resolução CVM 175.                                                                                                                             |
| "Informe Anual"                    | Refere-se ao Suplemento K da Resolução CVM 175.                                                                                                                             |
| "IRRF"                             | Significa o imposto de renda retido na fonte.                                                                                                                               |
| "Laudo de Avaliação"               | O laudo de avaliação elaborado nos termos do Suplemento H da Resolução CVM 175.                                                                                             |
| "Lei 8.668/93"                     | A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.                                                               |
| "Lei n.º 9.307/96"                 | Significa a Lei n.º 9.307/96, de 23 de setembro de 1996.                                                                                                                    |
| "Oferta Pública"                   | Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160. |
| "Patrimônio Líquido"               | A soma (a) das disponibilidades, (b) do valor da respectiva Carteira, e (c) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.                                 |
| "Prestador de Serviços"            | Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.                                                                                      |
| "Prestador de Serviços Essenciais" | Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.                                                                                                                               |
| "Resolução CVM 30"                 | A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.                                                      |
| "Resolução CVM 160"                | A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.                                                    |
| "Resolução CVM 175"                | A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.                                                 |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Sociedades Investidas" | Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que terão como objeto social o investimento e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e/ou que tenha como atividades preponderantes aquelas permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujas ações ou cotas, conforme o caso, sejam adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente. |
| "Taxa de Administração" | Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela Classe, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Taxa de Gestão"        | Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela Classe, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Unidades Autônomas"    | Significam unidades imobiliárias em estoque prontas/entregues e/ou de sociedades de propósito específico, de uso residencial ou comercial, localizadas em diversas regiões do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### **CAPÍTULO III**

#### **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO**

**3.1.** O Fundo é administrado pelo Administrador e tem seus recursos geridos pelo Gestor, o qual tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da Carteira (exceto imóveis, os quais a formalização e decisão final passam pelo crivo do Administrador), e o de comparecer e votar em assembleias gerais e reuniões de sócios das sociedades e fundos investidos, conforme aplicável, cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, bem como o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento e no respectivo Anexo.

**3.1.1.** O Administrador será responsável pelas atribuições que lhe são aplicáveis nos termos do artigo 104 da parte geral da Resolução CVM 175 e dos artigos 29 e 30 do Anexo III da Resolução CVM 175.

**3.1.2.** O Administrador deve prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, conforme definido junto ao Gestor:

- (i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos;
- (ii)** escrituração das cotas;

- (iii) auditoria independente;
- (iv) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (v) custódia de ativos financeiros;
- (vi) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e
- (vii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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.

**3.1.3.** Além das atribuições que lhe são aplicáveis nos termos da Resolução CVM 175, o Gestor ficará responsável pelas seguintes atribuições, observado o disposto no Anexo e na Resolução CVM 175:

- (i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo e o Objetivo do Investimento (exceto imóveis, os quais dependem de uma ratificação por parte do Administrador);
- (ii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo e do Objetivo de Investimento;
- (iii) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento, do Anexo e de qualquer outro contrato envolvendo o Fundo de que o Gestor seja parte, interveniente, anuente ou do qual tenha tido ciência;
- (iv) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (v) exercer o direito de voto do Fundo relativamente às deliberações a serem tomadas nas assembleias gerais e/ou reuniões de sócios das Sociedades Investidas;
- (vi) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (vii) implementar a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários de *equity* ou de dívida pelas Sociedades Investidas;
- (viii) representar o Fundo na qualidade de sócio, cotista ou acionista das Sociedades Investidas e dos condomínios e associações dos empreendimentos imobiliários;
- (ix) aprovar o aumento ou redução do capital social das Sociedades Investidas;
- (x) aprovar quaisquer reorganizações societárias, cisões, incorporações, incorporações de ações, fusões, dissolução e/ou liquidação das Sociedades Investidas;

- (xi)** solicitar ao Administrador que encerre uma determinada Oferta Pública antes do prazo previsto no respectivo instrumento de emissão, conforme disposto do Anexo;
- (xii)** executar os investimentos e desinvestimento em Ativos Imobiliários (exceto imóveis) e Ativos Financeiros em nome da Classe;
- (xiii)** acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos empreendimentos imobiliários, representando ativamente o Fundo junto às Sociedades Investidas, inclusive firmando os acordos de acionistas ou de sócios das Sociedades Investidas em nome do Fundo e quaisquer outros instrumentos vinculados ao investimento e/ou desinvestimento, bem como representando o Fundo no âmbito das suas assembleias gerais e reuniões de eventuais conselhos e comitês no nível das Sociedades Investidas ou assembleias de condôminos de empreendimentos imobiliários, conforme aplicável;
- (xiv)** orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta e/ou aluguel dos Ativos Imobiliários;
- (xv)** solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- (xvi)** solicitar ao Administrador que realize Chamadas de Capital;
- (xvii)** aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, bem como aprovar a contratação de outros prestadores de serviços do Fundo, conforme aplicável;
- (xviii)** aprovar a realização de benfeitorias em empreendimentos imobiliários;
- (xix)** desenvolver os projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários;
- (xx)** assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários realizados pelo Fundo;
- (xxi)** supervisionar os assuntos relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos empreendimentos imobiliários, tais como: (a) calcular os valores devidos pelas respectivas ocupações após os reajustes anuais e eventuais encargos moratórios; (b) enviar aos ocupantes dos empreendimentos imobiliários, conforme aplicável, comunicações acerca do descumprimento das obrigações de pagamento e àquelas relacionadas à renovação de seguros, nos termos previstos nos respectivos contratos; (c) verificar e acompanhar as renovações, conforme aplicável, das garantias relacionadas aos contratos em vigor; e (d) solicitar aos ocupantes dos empreendimentos imobiliários, conforme aplicável, os comprovantes de cumprimento das obrigações constantes dos respectivos contratos,

especialmente, das obrigações relacionadas ao pagamento de impostos e de prêmios de seguro;

- (xxii)** conduzir as negociações das renovações dos contratos relativos aos empreendimentos imobiliários em vigor, acompanhar a elaboração e a negociação dos instrumentos jurídicos que suportam as renovações das respectivas ocupações e, ainda, no caso de vacância de inquilinos: (a) propor às respectivas contrapartes, analisar e aprovar as oportunidades de locação, arrendamento, desenvolvimento e/ou venda dos empreendimentos imobiliários e/ou dos respectivos direitos reais; (b) contratar prestadores de serviços para o gerenciamento dos empreendimentos imobiliários do Fundo durante o período de vacância de inquilinos, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial; (c) orientar e monitorar os novos ocupantes na elaboração dos projetos de ocupação, bem como efetuar as devidas vistorias e inspeções antes do início da ocupação; e (d) acompanhar a vistoria de entrega dos empreendimentos imobiliários ao final dos respectivos contratos;
- (xxiii)** acompanhar e aprovar a contratação de prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo, serviços de construção, gerenciamento, segurança, limpeza e manutenção predial;
- (xxiv)** negociar, operacionalizar e participar da elaboração dos documentos necessários para o investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários;
- (xxv)** recomendar a implementação de benfeitorias nos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do Fundo;
- (xxvi)** nos casos de solicitação, por parte do ocupante dos empreendimentos imobiliários, de realização de benfeitorias e/ou reformas, seja para ampliação ou recuperação dos empreendimentos imobiliários, analisar as propostas de benfeitorias e/ou reformas e autorizar, conforme o caso;
- (xxvii)** coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao Fundo e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, contratando prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos empreendimentos imobiliários do Fundo incluindo, mas não se limitando ao auto de vistoria do corpo de bombeiros, "habite-se" e licenças ambientais, a fim de auxiliar na regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, incluindo, mas não se limitando aos cartórios de registro de imóveis e prefeituras;
- (xxviii)** analisar os termos e condições das apólices de seguro dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do Fundo, bem como: (a) apontar eventuais inconsistências constantes das referidas apólices e solicitar aos ocupantes a tomada de providências para a sua regularização; (b) acompanhar o vencimento e solicitar a renovação

das referidas apólices; (c) no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total, buscar informações acerca das causas que originaram o sinistro, podendo participar das negociações entre ocupante e seguradora no que diz respeito aos trâmites para a liberação de recursos para reconstrução ou reparação, conforme o caso; e (d) acompanhar as atividades relacionadas à reconstrução ou reforma, bem como a sua regularização perante os órgãos competentes;

- (xxix)** enviar ao Administrador, sempre que razoavelmente solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;
- (xxx)** realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, em especial à Lei 8.668/93, à Resolução CVM 175 e aos Códigos ANBIMA, no que couberem;
- (xxxi)** disponibilizar ao Administrador, trimestralmente, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre a que se referirem, as informações relativas aos Ativos Imobiliários necessárias para elaboração do Informe Trimestral;
- (xxxii)** disponibilizar ao Administrador, anualmente, em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem, as informações relativas aos Ativos Imobiliários necessárias para elaboração do Informe Anual;
- (xxxiii)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; e
- (xxxiv)** providenciar, em conjunto com o Administrador, às expensas da Classe, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio da Classe; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (xxxv)** exercer o direito de voto do Fundo nas sociedades e/ou em fundos de investimento nos quais a Classe detenha participação, bem como os direitos decorrentes da propriedade das Unidades Autônomas.

**3.2.** Os custos, despesas e encargos referentes ou decorrentes da prática, pelo Gestor, das atribuições previstas no item acima, serão de responsabilidade e arcados pelo Fundo.

**3.2.1.** Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da Resolução CVM 175, aplicáveis aos prestadores de serviço essenciais, o Gestor deverá observar as vedações previstas no artigo 32 do Anexo III da Resolução CVM 175.

**3.2.2.** O Fundo poderá utilizar seus Ativos Imobiliários como garantias de operações próprias. O Gestor poderá propor ao Administrador a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe.

**3.3.** O Administrador, o Custodiante, o Controlador e o Gestor não responderão perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com dolo ou má-fé no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe ou a este Regulamento, conforme comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**3.3.1.** A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

**3.4.** O Administrador, o Custodiante, o Controlador e o Gestor não respondem, nos termos do artigo 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela Classe, mas respondem, não solidariamente, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, observadas suas respectivas esferas de atuação, conforme comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**3.5.** Caso haja Demandas, o Fundo e/ou a Classe deverá manter o Gestor, Administrador, o Custodiante, o Controlador e suas partes relacionadas isentos de responsabilidade e ressarcir-los de quaisquer dessas Demandas, desde que: (a) tais Demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades da Classe ou do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de justa causa da respectiva Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

## **CAPÍTULO IV**

### **SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**4.1.** O Prestador de Serviços Essenciais deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**4.1.1.** No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

**4.1.2.** Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: (i) continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo 108 da Resolução CVM 175, e (ii) cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

## **CAPÍTULO V**

### **ASSEMBLEIA DE COTISTAS**

**5.1.** Competirá privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i)** as demonstrações contábeis anuais do Fundo;
- (ii)** a substituição de prestador de serviço essencial;
- (iii)** a emissão de novas Cotas;
- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v)** a alteração deste Regulamento, salvo nas hipóteses permitidas pela regulação aplicável e dispostas abaixo;
- (vi)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe;
- (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii)** a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (x)** eleição e destituição de representante dos cotistas, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulação aplicável;
- (xii)** alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;
- (xiii)** destituição ou substituição do Custodiante e/ou do Agente Escriturador e ou do Auditor e/ou do Gestor, e escolha de seu substituto; e
- (xiv)** amortização total ou parcial em caso de sobra de caixa.

**5.1.1.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados

organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; (c) envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

**5.2.** A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada a qualquer momento pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia de Cotistas será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

**5.2.1.** A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias no caso de assembleia ordinária e (ii) 15 (quinze) dias no caso de assembleia extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

**5.2.2.** A convocação 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 de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia de Cotistas.

**5.2.3.** A Assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

**5.2.4.** No caso de assembleia ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

**5.2.4.1.** O pedido que trata o item acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia de Cotistas.

**5.2.4.2.** O percentual a que se refere o item acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**5.2.5.** O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Cotistas.

**5.2.6.** Será considerada regular toda e qualquer Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas, independentemente dos demais requisitos acima previstos.

**5.3.** A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, cabendo a cada cota 1 (um) voto. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria dos votos, com exceção das matérias descritas nos incisos (ii), (iv), (v), (ix), (xi), (xii) do item 5.1. acima, que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**5.4.** Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas que, na data da convocação da respectiva assembleia, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

**5.4.1.** Terão qualidade para comparecer à Assembleia os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto nas Leis Aplicáveis.

**5.4.2.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia de Cotistas.

**5.5.** A Assembleia de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja 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. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**5.5.1.** Cabe ao representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**5.5.2.** Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

**5.5.3.** A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo possua até 100 (cem) Cotistas.

**5.5.4.** Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i)** fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos deveres legais e regulamentares;
- (ii)** emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia de Cotistas relativas à:  
(a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii)** denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- (v)** examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**5.5.5.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas bem como exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**5.5.6.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este item.

**5.5.7.** O representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**5.5.8.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

**5.5.9.** Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas, sendo que os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**5.6.** Nos termos da Resolução CVM 175 e observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, não podem votar nas Assembleias de Cotistas (i) o prestador de serviços, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos itens (i) a (iv) acima.

**5.6.1.** Não se aplica a vedação prevista no item. acima, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do item acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto de acordo com as Leis Aplicáveis; ou (iii) no caso específico do item (iv) do item acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

**5.7.** As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

**5.8.** O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.polocapital.com/>

## **CAPÍTULO VI CLASSE DE COTAS**

**6.1.** O Fundo possui uma única Classe, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento pelo Anexo ao presente. A constituição de novas classes ou subclasses do Fundo poderá ser deliberada pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

## **CAPÍTULO VII ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS**

**7.1.** Os encargos estão definidos no Anexo a este instrumento.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

#### **Seção I – Informações Periódicas**

**8.1.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (iii)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a)** as demonstrações financeiras;
  - (b)** o relatório do auditor independente; e
  - (c)** o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- (iv)** anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas ordinária; e
- (vi)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas ordinária.

**8.2.** As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website do Administrador e/ou da CVM.

#### **Seção II – Informações Eventuais**

**8.3.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

- (i)** edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;
- (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 pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (v)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária; e
- (vi)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**8.3.1.** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**8.3.2.** Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

- (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento;
- (iv) mudança na classificação de risco atribuída à Classe;
- (v) alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (viii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (ix) emissão de Cotas de classe fechada;
- (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos empreendimentos imobiliários destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe;
- (xiv) a venda ou locação dos empreendimentos imobiliários destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade.

**8.4.** A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do item 8.2 acima, observado o disposto no item 8.3.1 acima.

**8.5.** Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os Imóveis que integrem a carteira da Classe devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

## **CAPÍTULO IX**

### **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**9.1.** O exercício social do Fundo encerrar-se-á no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

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

**9.2.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

**9.3.** O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

## **CAPÍTULO X**

### **FATORES DE RISCO**

**10.1.** Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Informe Anual e, em particular, avaliar a íntegra dos fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

I. Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é um condomínio fechado, não admitindo resgate de Cotas, o Cotista interessado em alienar suas Cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, conforme previsto no Anexo. O Cotista 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 Cotista venha a integralizar ou adquirir parcela substancial ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de iniciar ou manter o Fundo com, no mínimo, 100 (cem) quotistas e que as Quotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos deste Regulamento, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos Cotistas.

III. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas 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 de Quotistas para que os Cotistas 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.

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 Cotistas. 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 Cotistas 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 Cotas 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 Cotistas 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. Em caso de patrimônio líquido negativo, a Classe poderá ter a sua insolvência decretada judicialmente.

XV. 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.

XVI. 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 XI**

### **TRIBUTAÇÃO**

**11.1.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**11.1.1.** Não obstante o disposto no item acima, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo venha a possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (c) o Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, não represente 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**11.1.2.** Resta definido o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas integralizadas da Classe que podem ser detidas pelo empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe, seja decorrente de subscrição ou aquisição no mercado, computando-se o citado limite individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas.

**11.1.3.** Ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, conseqüentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual.

**11.2.** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

**11.3.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos seus Cotistas para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **CAPÍTULO XII**

### **SOLUÇÃO DE CONFLITOS E LEI APLICÁVEL**

**12.1.** Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

**12.2.** Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

**13.2.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**13.3.** Para fins do disposto neste Regulamento e conforme artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço eletrônico do Cotista registrado junto ao Administrador.

**13.3.1.** Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

**13.4.** Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com o Administrador, que pode ser contatado por meio do seguinte canal de atendimento aos cotistas: [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br).

**13.5.** A avaliação do valor da Carteira da Classe será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis, utilizando como base o Manual de Apreçamento de Ativos do Custodiante, conforme aplicável, disponível em <https://ri.oliveiratrust.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-epoliticas-subsidiaria/>.

**13.6.** Os Cotistas deverão manter em sigilo: (a) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador ou Gestor; (b) as suas atualizações periódicas,

que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e (c) os documentos relativos às operações Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

\* \* \*

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas da Classe de emissão do Fundo de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.*

**1. Características Gerais**

**1.1. Denominação.** Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada.

**1.2. Categoria.** Fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**1.3. Objetivo.** A Classe 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 40 e 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

**1.3.1.** A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada abaixo, de modo que a Classe poderá, também, buscar a obtenção de rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

**1.3.2.** A gestão patrimonial dos Ativos Imobiliários investidos pela Classe, sobretudo das Unidades Autônomas poderá ser realizada diretamente pelo Gestor, ou terceiros especialistas contratados para o desempenho de tais serviços, observado o disposto neste Regulamento.

**1.3.3.** O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

**1.3.4.** Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos pela Classe com a finalidade de auferir ganhos de capital à Classe por meio da compra e venda dos Ativos Imobiliários, sobretudo as Unidades Autônomas.

**1.4. Prazo de Duração da Classe.** A Classe terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**1.5. Regime de Responsabilidade.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos da Classe e a responsabilidade de cada Cotista da Classe estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas da Classe.

**1.6. Público-Alvo.** A Classe tem como público-alvo Investidores Qualificados.

**1.6.1.** As Cotas da Classe poderão ser subscritas ou adquiridas por partes relacionadas e pelo Gestor, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe descrito acima e sujeito aos limites de alocação máximo que sejam aplicáveis nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

**1.6.2.** Determinadas emissões de cotas da Classe podem possuir restrições adicionais, quanto ao público-alvo, em linha com a forma de distribuição das respectivas cotas, sendo que tais restrições constarão de um suplemento específico da emissão.

## **2. Política de Investimento**

**2.1.** A Classe aplicará seus recursos em (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 ("Ativos Imobiliários").

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

**2.1.2.** A Classe poderá constituir sociedade cujo propósito específico seja a aquisição e/ou a venda de Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, 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 da Classe ao mercado comprador dos Ativos Imobiliários.

**2.2.** Todos os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pela Classe, sobretudo as Unidades Autônomas, deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação por empresa especializada e independente, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o qual deverá ser aprovado pelo Gestor, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

**2.3.** As disponibilidades financeiras da Classe poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a critério do Gestor, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez da Classe ("Ativos Financeiros").

**2.4.** Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor na implantação da política de investimento aqui descrita, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira da Classe, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

**2.5.** A Classe investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, desde que observada a política de investimento da Classe e o Objetivo de Investimento. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe e em risco de pouca liquidez para a Classe, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas da Classe, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de um ou poucos empreendimentos imobiliários e de sua(s) eventual(is) venda(s).

**2.6.** A Classe não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

### **3. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate e Negociação**

**3.1.** Novas cotas da Classe poderão ser emitidas mediante recomendação do Gestor e aprovação da Assembleia de Cotistas, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e o disposto nas Leis Aplicáveis.

**3.1.1.** Todas as Cotas da Classe farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

**3.2.** Aos cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, sem levar em consideração o percentual das cotas ainda não integralizadas.

**3.3.** As Cotas da Classe terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido da Classe pelo número de Cotas da Classe emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

**3.4.** As novas Cotas da Classe emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. No ato de subscrição das Cotas da Classe, o subscritor:

- (i)** assinará o respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

- (ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas da Classe subscritas, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição;
- (iii)** receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e
- (iv)** deverá assinar termos de adesão ao Regulamento, no âmbito dos quais declarará, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento (se aplicável), (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe e da Classe descritos no Regulamento e neste Anexo, conforme aplicável, e (c) que concorda e adere, sem qualquer restrição ou ressalva, ao Regulamento, e (d) de que as Cotas da Classe estão sujeitas às restrições de negociação previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e no Anexo.

**3.5.** A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo respectivo distribuidor, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas da Classe em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

**3.6.** As Cotas da Classe serão integralizadas pelo seu respectivo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador aos Cotistas, de acordo com orientação do Gestor, no prazo a ser estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

**3.7.** As Cotas da Classe deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de ativos, observado que, em função do público-alvo da Classe, a integralização de Cotas em bens e direitos dispensará a apresentação de laudo de avaliação.

**3.8.** Os Cotistas, ao subscreverem Cotas da Classe e assinarem os Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, estando também sujeitos ao disposto nos itens abaixo.

**3.9.** Ressalvada a possibilidade de reinvestimento dos rendimentos recebidos em decorrência do investimento da Classe em ativos, as Cotas da Classe poderão ser amortizadas a qualquer tempo, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

**3.10.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

**3.11.** Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

**3.12.** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas da Classe os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

**3.13.** A Classe deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma das Leis Aplicáveis, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. A Classe poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto nas Leis Aplicáveis.

**3.14.** Os lucros apurados na forma do item acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil após o anúncio da distribuição de rendimentos, observados os prazos da legislação aplicável.

**3.15.** Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

**3.16.** As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos acima.

**3.17.** Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe devem ser deliberadas pelo Gestor, o qual deverá instruir o Administrador para tanto, ou em Assembleia de Cotistas da Classe, e o pagamento irá considerar o valor patrimonial da Cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pela Classe.

**3.18.** O Administrador manterá as Cotas registradas para distribuição primária e para negociação no mercado secundário nos mercados administrados e operacionalizados pela B3.

**3.18.1.** A transferência de Cotas da Classe somente será válida e eficaz mediante a concordância e adesão do cessionário de forma plena e irrestrita, por escrito, ao Regulamento e a este Anexo.

**3.18.2.** Caso haja cessão de Cotas da Classe a integralizar, o cessionário deverá assinar, além do documento de adesão mencionado no item acima, novo Boletim de Subscrição e, conforme aplicável, novo Compromisso de Investimento, assumindo a responsabilidade pela integralização das Cotas da Classe remanescentes, se não for de interesse do cedente permanecer com este compromisso.

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

**3.19.1.** As Cotas 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, nos termos previstos nos Compromissos de Investimento. As Cotas Subordinadas serão integralizadas nos termos e condições estabelecidos nos respectivos boletins de subscrição.

**3.19.2.** As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, na medida em que sejam necessários aportes de recursos na Classe 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.

**3.19.3.** Os Compromissos de Investimento poderão prever o cancelamento automático de Cotas 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.

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

**3.19.5.** Caso, em qualquer oferta de Cotas, não seja atingido o Montante Mínimo definido para subscrição de Cotas, a respectiva oferta será cancelada.

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

#### **4. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos**

**4.1.** A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Escriturador e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo ("Taxa de Administração").

**4.1.1.** Pela prestação dos serviços de administração, o Administrador fará jus a um percentual equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o qual será apurado diariamente (em base de 252 dias por ano) e pago mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

**4.1.2.** Pela prestação dos serviços de controladoria, a **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, fará jus a um percentual equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração

mínima mensal de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais), o qual será apurado diariamente (em base de 252 dias por ano) e pago mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

**4.1.3.** Pela prestação dos serviços de custódia e escrituração, o Administrador fará jus a um percentual equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais), o qual será apurado diariamente (em base de 252 dias por ano) e pago mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços. Esta taxa será acrescida de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) caso o Fundo tenha, em qualquer momento, mais de 10 (dez) Cotistas.

**4.1.4.** Para implementação das decisões tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, será devida uma remuneração adicional, previamente aprovada pelos Cotistas na referida Assembleia 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 Cotistas.

**4.2.** A remuneração do Gestor corresponderá a um valor fixo mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser pago no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

**4.3.** Os valores previstos nos itens 4.1. a 4.2. acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGPM a partir de 1º de abril de 2014.

**4.4.** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas das suas respectivas taxas de remuneração sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

**4.5.** Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas, taxas de performance ou ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta Pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas.

**4.6.** Sem prejuízo dos encargos previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo III da Resolução CVM 175, constituem encargos da Classe as seguintes despesas que podem ser debitadas diretamente da Classe pelo Administrador, sem prejuízo dos encargos a serem rateados na forma prevista no Regulamento:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (iii) despesas com correspondências de interesse da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas da Classe;

- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos da Classe;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de qualquer condenação que possa ser imposta a Classe ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva a Classe;
- (viii)** gastos derivados de prêmios de seguro, gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Classe, 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;
- (ix)** despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira da Classe, incluindo viagens;
- (x)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia de Cotistas, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas;
- (xi)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;
- (xii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiii)** despesas inerentes à: (i) distribuição primária de Cotas da Classe; e (ii) admissão das Cotas da Classe à negociação em mercado organizado;
- (xiv)** royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xv)** Taxa de Administração, Taxa de Gestão e taxa máxima de distribuição;
- (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão;
- (xvii)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (xviii)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulação aplicável;
- (xix)** despesas com a contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (xx)** honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos no artigo 27, incisos II, III e IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxi)** taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxii)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxiii)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xxiv)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxv)** despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xxvi)** os honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para

integrarem a carteira da Classe; assim como de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

**(xxvii)** 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 de Cotistas; e

**(xxviii)** despesas relacionadas à contratação de prestadores de serviços para venda das unidades imobiliárias integrantes do patrimônio da Classe, como, por exemplo, corretores, além de outras despesas envolvidas na venda direta das unidades, como, por exemplo, com marketing e publicidade.

**4.6.1.** Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo artigo.

**4.6.2.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **5. Patrimônio Líquido Negativo**

**5.1.** Diante da limitação da responsabilidade dos Cotistas, é possível que o patrimônio líquido da Classe venha a ser negativo, hipótese na qual o Administrador deverá observar os procedimentos previstos na regulação aplicável.

**5.2.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve divulgar fato relevante, constituindo qualquer pedido de declaração judicial de insolvência um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pelo Administrador.

**5.3.** A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

**5.4.** O Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe.

## **6.1. Reserva de Caixa**

**6.1.** 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.

**6.1.1.** 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 a Classe venha a fazer novos investimentos em Ativos Imobiliários e desde que observada a periodicidade mínima bimestral, o Administrador ou os Cotistas, poderão convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a valor ou a recomposição da Reserva de Caixa.

## **7. Comitê de Investimentos**

**7.1.** Caso o Gestor entenda necessário, poderá constituir e instalar Comitê de Investimentos, responsável por analisar e aprovar todos os investimentos a serem realizados pela Classe, 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.

## **8. Disposições Gerais**

**8.1. Forma de Comunicação.** Para fins do disposto neste Anexo e conforme artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.

**8.2. Exercício Social** O exercício social da Classe encerrar-se-á no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

\*\*\*