

**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
– FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I**

# ÍNDICE DO REGULAMENTO

1. OBJETO .....	2
2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO.....	2
3. PÚBLICO ALVO.....	2
4. PRAZO DE DURAÇÃO.....	3
5. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO .....	3
6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	3
7. COTAS DO FUNDO.....	7
8. DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	9
9. DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO.....	11
10. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E GESTOR.....	12
11. REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....	19
12. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR .....	21
13. DA CUSTÓDIA.....	23
14. CONFLITOS DE INTERESSE .....	24
15. ASSEMBLEIA GERAL .....	25
16. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	29
17.METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	31
18. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS .....	32
19. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	36
20. PROCEDIMENTOS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO .....	37
21. DESPESAS REFERENTES À DEFESA DOS COTISTAS .....	38
22. DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	39
23. LEI APLICÁVEL E FORO.....	42
ANEXO I.....	43
GLOSSÁRIO.....	43
CRITÉRIO DE CONCENTRAÇÃO.....	47
ANEXO III.....	49
ANEXO IV.....	62

## **REGULAMENTO DO POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I**

O “**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I**”, doravante denominado “Fundo”, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento, conforme o disposto abaixo. Os termos definidos e expressões adotadas neste Regulamento em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Anexo I do presente Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural.

### **1. OBJETO**

1.1 O Fundo tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para participação em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de Ativos.

### **2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO**

2.1 O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo, ou ainda em virtude de sua liquidação, sendo admitida a amortização das Cotas, conforme disposto no presente Regulamento.

### **3. PÚBLICO ALVO**

3.1 O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 99-B da Instrução CVM nº 539/13, conforme alterada, tais como pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento ou entidades de previdência complementar, que busquem retorno no médio e longo prazo de rentabilidade condizente com a política de investimento do Fundo e que estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação nas Cotas, bem como o prazo de maturação do investimento.

3.1.1 Por ser o Fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, será dispensada a (i) elaboração de prospecto; e (ii) publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

#### **4. PRAZO DE DURAÇÃO**

4.1 O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral, conforme disposto neste Regulamento.

#### **5. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

5.1 O Fundo será administrado, custodiado e escriturado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002, bem como para a prestação dos serviços de custódia e escrituração através dos Atos Declaratórios n.º 11484 e 11485, expedido em 27 de Dezembro de 2010.

5.2 A gestão da carteira de Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo será de responsabilidade da **POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestor de recursos através do Ato Declaratório n.º 7162, expedido em 19 de março de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar – Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.451.668/0001-79.

5.3 A controladoria será realizada pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20.

#### **6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

6.1 O Fundo tem por objetivo buscar proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e dos demais ativos permitidos de acordo com os Critérios de Concentração da carteira do Fundo e as demais disposições deste Regulamento, com vistas à obtenção de renda.

6.1.1 A observação dos Critérios de Concentração será exigida somente quando mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido estiver alocado em valores mobiliários.

6.2 A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, Cotas de FII, LCI e LH, além de Ativos de Liquidez, observado o disposto nesta cláusula.

6.2.1 Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos de origem imobiliária, localizado em qualquer parte do território nacional, conforme permitido pela legislação vigente.

6.2.2 O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de CRI, na forma da legislação pertinente.

6.3 Desde que observados os termos e condições previstos nesta cláusula, a Instituição Administradora e o Gestor poderão executar os investimentos do Fundo, dentro dos limites previstos na regulamentação aplicável e no presente Regulamento, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

6.3.1 O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

6.3.2 A Instituição Administradora não deverá adquirir os Ativos cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso entenda que os Ativos recomendados por este estejam em desacordo com a presente Política de Investimento ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM nº 472/08, e as demais disposições deste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

6.3.3 A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos selecionados pelo Gestor, realizando acompanhamento, posterior à aquisição, dos Critérios de Concentração.

6.4 Nas hipóteses de liquidação dos Ativos do Fundo, o saldo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em Ativos de Liquidez ou Ativos que apresentem liquidez imediata, selecionados pelo Gestor, até que este encontre Ativos que atendam a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

6.5 Sem prejuízo do disposto no item 6.4 acima, a partir da Data de Subscrição Inicial e até a liquidação do Fundo, sempre preservada a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, a Instituição Administradora obriga-se, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas correntes de titularidade do Fundo, a alocar os recursos decorrentes da integralização das Cotas e dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, na seguinte ordem:

- i) no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- ii) na constituição do Fundo de Reserva;
- iii) na aquisição de novos Ativos determinados pelo Gestor; e
- iv) no pagamento de amortizações ou resgates de Cotas.

6.5.1 Exclusivamente na hipótese de liquidação antecipada do Fundo, os recursos decorrentes da integralização das Cotas e do recebimento dos ativos integrantes da carteira do Fundo serão alocados na seguinte ordem:

i) no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável; e

ii) na amortização e resgate das Cotas.

6.6 A aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, assim como a aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472/08, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, sempre estará condicionada à aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos dos artigos 34; 39, inciso VI; e 41, inciso II, da Instrução CVM 472/08.

6.6.1. Parte preponderante da carteira do Fundo poderá ser composta por Ativos e/ou Ativos de Liquidez adquiridos nos termos do item 6.6 acima, especialmente CRIs emitidos pela Polo Securitizadora, conforme estes termos são definidos no item 14.4 abaixo.

6.7 Ainda que não seja objeto principal do Fundo o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, tais ativos poderão, eventual ou oportunamente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo sem a prévia aprovação da Assembleia Geral quando adquiridos em razão de: (i) execução de garantias dos Ativos e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

6.7.1 Por ocasião do disposto no item 6.7 acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, sendo que:

i) na hipótese do item (i) do item 6.7, após a conclusão do processo de excussão da garantia, nos termos da legislação em vigor, e tendo permanecido os imóveis sob a titularidade do Fundo, tais imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da adjudicação do respectivo imóvel pelo Fundo, observados os requisitos constantes do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, avaliação essa que deverá ser atualizada anualmente; e ii) nas demais hipóteses, os imóveis deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, avaliação essa que deverá ser atualizada anualmente.

6.7.2 Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos itens 6.7 (i) e (ii) acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo.

6.7.3 Em caso de Desenquadramento Passivo Involuntário causado por razões diversas das previstas acima, aplicar-se-á o disposto neste Regulamento, no que couber, e na legislação aplicável.

6.8 É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, desde que registradas em bolsa ou mercado de balcão organizado, na modalidade com garantia, e com exposição de, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

6.9 O Gestor adota política de voto conforme descrito no documento “Política de Exercício de Voto em Assembleias Gerais” disponível em seu site [www.polocapital.com](http://www.polocapital.com).

6.10 O investimento nas Cotas está relacionado a riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores. 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 prospecto do Fundo, se houver, e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos no Anexo III deste Regulamento.

## **7. COTAS DO FUNDO**

7.1 As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e somente serão resgatadas em virtude (i) do término do prazo de duração da série, se houver, ou do Fundo; ou (ii) da liquidação antecipada do Fundo, a critério da Assembleia Geral.

7.1.1 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas em circulação, isto é, emitidas e ainda não resgatadas, terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

7.2 Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

7.3 Os Cotistas do Fundo:

- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e
- ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

7.4 As Cotas poderão ser fracionárias e serão escriturais, mantidas em conta de depósitos em nome de seus respectivos titulares.

7.5 A condição de Cotista caracteriza-se pela abertura, pela Instituição Administradora, de conta de depósito em nome do respectivo Cotista, nos termos da legislação em vigor.

7.6 O extrato da conta de depósito emitido pela Instituição Administradora será o documento hábil para comprovar (i) a obrigação da Instituição Administradora, perante o Cotista, de cumprir as prescrições constantes deste Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo; e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

7.7 As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado diariamente, no fechamento, para efeito de divulgação aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

7.8 O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

7.9 As Cotas serão registradas para negociação primária e secundária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e negociação secundária no Módulo de Fundos – SF, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP ou no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

7.9.1 É vedado aos Cotistas negociarem as Cotas do Fundo fora do mercado de bolsa e/ou do mercado de balcão organizado no(s) qual(is) as Cotas do Fundo estejam admitidas para negociação, excetuadas as hipóteses de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

7.10 A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

## **8. DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INGRALIZAÇÃO DE COTAS**

8.1 O Fundo, emitiu, em sua 1ª (primeira) emissão, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, no valor global de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e valor unitário de R\$100,00 (cem reais), na Data de Subscrição Inicial, as quais foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

8.1.1 O montante mínimo estabelecido para subscrição no âmbito da 1ª (primeira) emissão foi de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas na Data de Subscrição Inicial, sob pena de cancelamento da oferta pública das Cotas, sendo possível o encerramento da distribuição após a subscrição do montante mínimo aqui estabelecido com cancelamento do saldo não colocado pela Instituição Administradora.

8.2 As Cotas foram subscritas e integralizadas a partir da Data de Subscrição Inicial, determinada pela Instituição Administradora. Na subscrição de Cotas em data diversa da Data de Subscrição Inicial, foi utilizado o valor da Cota em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor à Instituição Administradora, em sua sede ou dependências.

8.3 As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão foram integralizadas à vista pelo Preço de Emissão na data da efetiva integralização com liquidação financeira via BM&F BOVESPA ou CETIP.

8.4 Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o investidor, não foram deduzidas do valor entregue à Instituição Administradora quaisquer taxas ou despesas.

8.5 O valor mínimo de aplicação no Fundo é de R\$10.000,00 (dez mil reais).

8.6 Quando da emissão das Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, e indicar um representante responsável, informar seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pela Instituição Administradora ou pelo Gestor nos termos deste Regulamento.

8.7 As Cotas serão colocadas por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

8.8 Por proposta do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para aquisição de novos Ativos, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas;

ii) ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuir(em), no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a ser divulgado aos Cotistas pela Instituição Administradora após a concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;

iii) em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e

iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

8.8.1 A Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado.

8.8.2 Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.8.3 No caso de emissão de novas Cotas para os fins previstos no item 21.1 deste Regulamento, observar-se-á, no que couber, o disposto no item 8.8 e seus subitens acima.

8.9 Sem prejuízo do disposto no item 8.10 abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro, desde que se tratem de investidores qualificados, nos termos da regulamentação em vigor.

8.10 Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

## **9. AMORTIZAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO**

9.1 Observado o Regulamento do Fundo, este último deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

9.1.1 Os lucros auferidos num dado período correspondem (a) ao total efetivamente recebido no período, decorrente dos ativos do Fundo, subtraídos (a.i) as despesas efetivamente incorridas no período, (a.ii) o valor da provisão da Taxa de Performance baseado na data de apuração dos lucros auferidos e (a.iii) o montante necessário para recomposição do saldo do Fundo de Reserva, e ficarão limitados ao (b) montante correspondente à diferença entre (b.i) o valor atualizado do patrimônio líquido do Fundo e (b.ii) o valor nominal total das subscrições realizadas até a data de apuração dos lucros auferidos.

9.2 Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

9.3 O percentual mínimo a que se refere o item 9.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

9.4 Os valores a serem distribuídos aos cotistas nos termos desta cláusula serão provisionados no último dia útil do mês em que os lucros foram auferidos (cada uma

dessas datas é denominada “Data de Provisão de Rendimentos”) e serão pagos até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

9.5 Não haverá distribuição aos Cotistas relativa aos meses em que não haja lucros nos termos do item 9.1.1 acima.

9.6 Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Administradora.

9.7 Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo serão incorporados ao seu patrimônio, podendo, a critério exclusivo do Gestor, ser repassados aos Cotistas, desde que permitido pela legislação aplicável.

9.8 O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de disponibilidade de caixa no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos integrantes da Carteira do Fundo.

9.9 Para fins do disposto no item 9.8, entende-se por disponibilidade de caixa, os recursos disponíveis em caixa e os Ativos de Liquidez, com exceção das operações de derivativos realizadas para proteção patrimonial do Fundo, subtraído o Fundo de Reserva, as provisões e os resultados auferidos pelo Fundo e ainda porventura não distribuídos aos Cotistas.

9.10 As amortizações das Cotas, quando e se realizadas, serão pagas aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis após a comunicação sobre referida amortização.

## **10. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E GESTOR**

10.1 A Instituição Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos, assumindo a obrigação de aplicar em sua administração fiduciária os princípios técnicos recomendáveis e o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na condução de seus próprios negócios, sempre no único e exclusivo benefício dos titulares das Cotas, respeitadas as obrigações que lhe são impostas pela legislação e por este Regulamento.

10.2 Incluem-se entre as obrigações da Instituição Administradora, além daquelas previstas na legislação aplicável:

i) celebrar os documentos dos quais o Fundo seja parte ou interveniente, por conta e ordem do Fundo dentro de, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, e contratar, também por conta e ordem do Fundo, o Gestor, o Custodiante e o Auditor Independente;

ii) praticar todos os atos de administração ordinária do Fundo, de modo a manter a sua boa ordem legal, operacional e administrativa;

iii) monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, incluindo os Limites de Concentração;

iv) monitorar, a qualquer tempo e sem qualquer custo adicional para o Fundo, o cumprimento das funções atribuídas ao Gestor e ao Custodiante;

vi) registrar o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento e seus anexos, bem como eventuais alterações e futuras versões do Regulamento e de seus anexos, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de seu domicílio, e tomar as providências que forem necessárias para manter o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento adequados à legislação aplicável vigente;

vii) providenciar que os Cotistas assinem o termo de adesão a este Regulamento na mesma data de aquisição de Cotas;

viii) divulgar todas as informações exigidas pela regulamentação pertinente ou por este Regulamento, na forma prevista pelos mesmos;

ix) convocar a Assembleia Geral nos termos deste Regulamento;

x) no caso de inadimplência ou vencimento antecipado dos Ativos, implementar os procedimentos para sua cobrança judicial e extrajudicial;

xi) executar os serviços de escrituração das Cotas;

xii) se for o caso e quando possível, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, quando houver, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo da Instituição Administradora e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

xiii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo;
  - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, do Custodiante e do representante de Cotistas, se for o caso; e
  - f) o Regulamento e seu(s) anexo(s), alterando-os em razão de deliberações da Assembleia Geral, bem como independentemente destas, para fins exclusivos de adequação à legislação em vigor e/ou cumprimento de determinações da CVM; for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração de razão social, endereço, página na rede mundiais de computadores e telefone; e envolver redução da taxa de administração, devendo, nos dois primeiros casos, ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas, e no último caso, ser imediatamente comunicada tal alteração aos Cotistas;
- 
- xiv) receber, em nome do Fundo, rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  - xv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
  - xvi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
  - xvii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no subitem (xiii) acima pelo menos até o término do procedimento;
  - xviii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  - xix) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
    - a) exemplar do Regulamento do Fundo;
    - b) prospecto da oferta pública das Cotas, se houver; e
    - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
  - xx) exercer todos os direitos atrelados aos Ativos, ficando responsável, quando necessário, pela excussão de tais direitos, sempre em prol do melhor interesse do Fundo;e

xxi) manter sob sua guarda a memória de cálculo dos valores distribuídos aos Cotistas e apresentar tal informação sempre que solicitado.

10.3 A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral.

10.4 O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento. Após a análise e seleção dos Ativos, o Gestor indicará à Instituição Administradora os Ativos selecionados, que por sua vez, serão por esta adquiridos. Adicionalmente, o Gestor indicará à Instituição Administradora os Ativos a serem alienados, que por sua vez, serão por esta alienados, sempre respeitando e monitorando os Critérios de Concentração.

10.5 É vedado à Instituição Administradora e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- iv) aplicar no exterior recursos captados no país;
- v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vi) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;
- vii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- viii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, o Gestor e/ou o consultor especializado; entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação maior ou igual a 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de Cotistas; e entre o Fundo e o empreendedor, exceto se aprovado pela Assembleia Geral;
- ix) constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

xii) praticar qualquer ato de liberalidade.

10.6 A vedação prevista no subitem 10.5 (ix) acima não impede a aquisição, pela Instituição Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, se for o caso.

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

10.8 É vedado, ainda, à Instituição Administradora e ao Gestor:

i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir;

iv) tratar de forma não equitativa os cotistas do Fundo; e

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

10.9 A Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme aplicável, será(ao) responsável(is) por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de:

(a) atos que comprovadamente configurem má fé ou dolo na gestão do Fundo; e

(b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis ao Fundo, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos Cotistas, se houver, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

10.10 A Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme aplicável, não será(ão) responsabilizada(os) nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu(s) controle(s), tornando

impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele(s) assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.11 A Instituição Administradora e o Gestor, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 10.9 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.11.1 A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item anterior abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.11.2 O disposto neste item 10.11 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.11.3 A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 10.11 e seus subitens está condicionada a que a Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

## **11. REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

11.1 Pelos serviços prestados de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas, será devida uma Taxa de Administração de equivalente ao percentual de 1,0% (um por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil do mês anterior, sendo que os valores serão cobrados no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a prestação dos serviços (“Remuneração”), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), valor este a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período (“Remuneração Mínima”).

11.1.1 Será devida ao Gestor uma parcela percentual da Taxa de Administração definida no contrato de gestão firmado entre o Fundo, representado pela Instituição Administradora, e o Gestor.

11.1.2 O montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de Administração devida exclusivamente a Instituição Administradora poderá ser paga diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pela Instituição Administradora que venham a ser contratados por esta, em nome do Fundo, para a prestação de serviços auxiliares à

administração do Fundo, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo, incluindo, mas não se limitando, os profissionais responsáveis pelos seguintes serviços: (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da Instituição Administradora; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos Cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

11.1.4 A remuneração acima não inclui os valores devidos ao Custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo não definidas acima, a serem debitadas ao Fundo pela Instituição Administradora.

11.1.5 A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração acima fixada.

11.2 Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo remunerará o Gestor mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização da cota do Fundo que exceder a variação do IGP-M/FGV acrescido de sobretaxa de 8% (oito por cento) ao ano (“Benchmark”), calculado *pro rata temporis*, e incidente sobre o valor da Cota Base, conforme definido abaixo (“Taxa de Performance”).

11.2.1 A Taxa de Performance será calculada separadamente por cada Cota.

11.2.2 A Taxa de Performance é provisionada por dia útil e será paga semestralmente até o 10º (décimo) dia útil dos meses de julho e janeiro.

11.2.2.1 O valor total da provisão da Taxa de Performance apurado ao final de cada mês será fixado na carteira do Fundo e será pago conforme item 11.2.2 acima.

11.2.2.2 No início de cada mês será iniciada nova provisão da Taxa de Performance.

11.2.3 Observado o disposto no item 11.2.4 abaixo, o cálculo da Taxa de Performance terá como base o valor da cota da data mais recente entre a data de sua integralização e a data referente ao último dia do último mês em que houve provisionamento da Taxa de Performance (esta última a “Data Final” e a referida cota é denominada “Cota Base”) nos termos do item 11.2.2.1 acima.

11.2.4 Sem prejuízo dos pagamentos semestrais da Taxa de Performance, caso num dado mês não haja provisionamento da Taxa de Performance em decorrência de não atingimento do Benchmark, para efeitos do cômputo da Taxa de Performance o valor da Cota Base será equivalente ao valor da cota apurado na Data de Provisão de Rendimentos mais recente, descontado pela composição das rentabilidades apuradas nos meses consecutivos, encerrados, em que não houve provisionamento da Taxa de Performance (“Cota Base Ajustada”), a ser calculado conforme fórmula abaixo:

$$CBA = \frac{CDPR}{\prod(1 + i_n)}$$

**Onde:**

***CBA** representa o valor da Cota Base Ajustada;*

***CDPR** representa o valor da Cota apurado na data de provisão da Taxa de Performance mais recente;*

*$i_n$  representa a rentabilidade do Fundo verificada no n-ésimo período consecutivo em que não houve apuração de performance, e o denominador da razão acima representa o acumulado de tais rentabilidades a partir da última data de provisão da Taxa de Performance ou na data da última integralização, o que ocorrer por último.*

11.2.4.1 Após a aplicação do procedimento descrito no item 11.2.4 acima, tão logo o Fundo encerre o mês com nova provisão de Taxa de Performance o valor da Cota Base voltará a ser apurado conforme o disposto no item 11.2.3 acima.

11.2.5 Observado o disposto na cláusula 9, em especial em seu item 9.1.1, na apuração da Taxa de Performance todas as demais despesas do Fundo já estarão deduzidas, inclusive a Taxa de Administração prevista no item 11.1.2 acima.

11.3 Não poderão ser cobradas do Cotista quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

## **12. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

12.1 A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral ou de sua renúncia.

12.2 Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.2.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item anterior, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2 Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

12.3 A Instituição Administradora permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pela Instituição Administradora.

12.4 No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.5 Após concluído o procedimento de transferência da administração do Fundo, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora substituída de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

12.6 Aplica-se o disposto no item 12.2 (ii) acima mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

12.7 Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

12.8 Nas hipóteses referidas nesta cláusula, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.8.1 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

12.10 Aplicam-se, no que couber, as disposições desta cláusula aos casos de destituição ou renúncia do Gestor.

### **13. DA CUSTÓDIA**

13.1 O serviço de custódia será realizado pela Instituição Administradora.

13.2 O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração fiduciária do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em

qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

#### **14. CONFLITOS DE INTERESSES**

14.1 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Instituição Administradora, o Gestor, o consultor especializado e/ou o Custodiante dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

14.2 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

i) a aquisição, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóveis de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado e/ou do Custodiante, ou pessoas a eles ligadas;

ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, o Gestor, o consultor especializado, o Custodiante e/ou pessoas a eles ligadas;

iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóveis de propriedade de devedores da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado e/ou do Custodiante, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, do Gestor e/ou do Custodiante, para prestação de serviços previstos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08; e

v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado e/ou do Custodiante ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

14.3 Consideram-se pessoas ligadas:

i) a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado e/ou do Custodiante, de seus administradores e acionistas;

ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, do Gestor, do consultor especializado e/ou do Custodiante, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, do Gestor e/ou do Custodiante, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

14.4 Sujeita a aprovação em Assembleia Geral, fica desde já aprovada a aquisição, pelo Fundo, de Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão, originação, securitização, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor ou, conforme o caso, por suas partes relacionadas e demais pessoas ligadas, conforme definição constante do artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, especialmente

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) emitidos pela Polo Capital Securitizadora S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001.16 (“Polo Securitizadora”), podendo o Fundo investir a totalidade do seu patrimônio em tais Ativos.

## **15. ASSEMBLEIA GERAL**

15.1 Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento e da legislação em vigor, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- i) demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- ii) alteração deste Regulamento;
- iii) destituição ou substituição da Instituição Administradora e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas Cotas;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, prazo de mandato e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação das operações em que haja conflito de interesses; e
- xii) alteração da taxa de administração.

15.1.1 A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item 15.1 (i) acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, observado o disposto no item 9.1 deste Regulamento.

15.1.2 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM; for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração de razão social, endereço, página na rede mundiais de computadores e telefone; e envolver redução da taxa de administração, devendo, nos dois primeiros casos, ser providenciada, no prazo de 30

(trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas, e no último caso, ser imediatamente comunicada tal alteração aos Cotistas.

15.2 Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral.

15.2.1 A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

15.2.2 A convocação e instalação da Assembleia Geral do Fundo observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar o disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

15.2.3 A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

15.3 As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 15.3.1 abaixo, cabendo a cada cota 1(um) voto.

15.3.1 Dependem da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas no item 15.1 (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) acima.

15.3.2 O percentual acima deve ser determinado com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.4 As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

15.4.1 Nas hipóteses em que não for adotado o processo de consulta formal e salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia Geral, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

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

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

15.5.1 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

15.6 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos na Instrução CVM nº 472/08.

15.6.1 Na hipótese do item anterior, a Instituição Administradora deve mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação. A Instituição Administradora pode exigir reconhecimento de firma do signatário do pedido; e cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

15.6.2 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

15.7 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- i) a Instituição Administradora e o Gestor;
- ii) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;
- iii) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.7.1 Não se aplica a vedação prevista no item anterior quando:

- i) os únicos Cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos itens 15.7 (i) a (vi);
- ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76.

15.8 A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, com prazo de mandato unificado, a

se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

15.8.1 A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada por maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas

15.8.2 A função de representante dos Cotistas é indelegável e somente pode exercer tal função pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista do Fundo; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.8.3 O representante de Cotistas que seja eventualmente eleito deve informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.8.4 Compete aos representantes de Cotistas as atribuições estabelecidas na Instrução CVM n.º 472/08.

15.9 No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo da Instrução CVM n.º 472/08, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

## **16. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

16.1 Constituem despesas e encargos do Fundo:

- i) a taxa de administração e a taxa de performance;
- ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472;

iv) gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

viii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e formador de mercado para as Cotas do Fundo;

ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

xv) despesas com o registro de documentos em cartório;

xvi) honorários e despesas relativas às atividades do representante de Cotistas, eleito na forma do item 15.8 deste Regulamento;

xvii) despesas referentes a cobrança judicial e/ou extrajudicial dos Ativos, quando necessário, tais como, despesas com a contratação de assessores legais, custas judiciais e extrajudiciais, eventual pagamento de sucumbência, emolumentos cartoriais, despesas

com envio de documentos, com a contratação de leiloeiro e publicações de editais de leilão, dentre outras; e

xviii) outros encargos previstos em lei.

16.2 Quaisquer despesas não previstas nesta cláusula como despesas ou encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo se tais despesas ou encargos forem aprovados em Assembleia Geral.

16.3 A Instituição Administradora constituirá um Fundo de Reserva, com valor definido pelo Gestor e destinada ao pagamento de obrigações de responsabilidade do Fundo, observado o montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

16.3.1 Sempre que os recursos do Fundo de Reserva estiverem abaixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a Instituição Administradora está autorizada a utilizar as disponibilidades financeiras do Fundo com vistas ao restabelecimento do Fundo de Reserva.

16.3.2 Caso as disponibilidades financeiras do Fundo não sejam suficientes para restabelecer o Fundo de Reserva, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo de Reserva, por meio da subscrição e integralização de novas Cotas.

## **17. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

17.1 O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

17.1.1 As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF, devendo ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço [www.portaldoinvestidor.gov.br](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

17.1.2 O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

17.2 As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando se a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

17.3 Os ativos do Fundo terão seu valor calculado pela Instituição Administradora todo dia útil, mediante a utilização de metodologia de apuração do seu valor de mercado, em conformidade com o manual de marcação a mercado do Custodiante disponível no link [http://www.oliveiratrust.com.br/portal/docs/ManualdePrecificacaodeAtivos\\_MTM.pdf](http://www.oliveiratrust.com.br/portal/docs/ManualdePrecificacaodeAtivos_MTM.pdf).

17.4 A classificação das operações com os Ativos, para efeitos contábeis, bem como cálculo de provisão para perdas, seguirá o disposto na Instrução CVM nº 516/11 e na Instrução CVM nº 472/08.

## **18. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS**

18.1 A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472/08;

ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM n.º 472/08;

iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08;

iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

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

viii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral;

18.2 A divulgação de informações referidas no item 18.1 acima deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede da Instituição Administradora indicada no item 18.5 abaixo, bem como na página na rede mundial de computadores da Instituição Administradora, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

18.2.1 A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 18.2, enviar as informações referidas nesta Cláusula 18 à entidade do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18.3 As informações poderão ser enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas via correio eletrônico ou disponibilizadas por meio de canais eletrônicos

18.4 A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

18.5 Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico da Instituição Administradora, qual seja, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, ou no endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/>

18.6 A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas na página na rede mundial de computadores da Instituição Administradora e (ii) enviar à entidade do mercado em que as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem

como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

iii) fatos relevantes;

iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM n.º 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicaram a estratégia do Fundo; e

v) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

18.7 Cumpre à Instituição Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, sendo considerada relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Instituição Administradora, 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.

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

## **19. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

19.1 O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral.

19.2 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

19.3 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, o qual deverá ser encaminhado à CVM no prazo de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo.

19.3.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

19.4 Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

19.5 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista nesta cláusula até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

19.6 A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

19.7 Após a partilha do ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

i) o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a Ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

## **20. PROCEDIMENTOS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO**

20.1 A dação em pagamento de Ativos para resgate das Cotas deverá seguir os procedimentos previstos na presente cláusula.

20.2 Para fins do disposto nesta cláusula, os Ativos conferidos aos titulares de Cotas em dação em pagamento poderão ser mantidos em condomínio, nos termos do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil. No caso de a faculdade de constituição do condomínio ser exercida, esse deve ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis contado da realização da respectiva Assembleia Geral. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos Ativos a este efetivamente atribuídos.

20.3 Caso os Cotistas optem pela constituição do condomínio, a Instituição Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de proceder à eleição, pelos Cotistas, de um administrador para o condomínio civil referido no item anterior. Caso os titulares das Cotas não procedam a eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao Cotista que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

## **21. DESPESAS REFERENTES À DEFESA DOS COTISTAS**

21.1 Caso o Fundo não possua recursos disponíveis, em moeda corrente nacional, suficientes para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Ativos e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, a maioria dos titulares das Cotas, reunidos em Assembleia Geral, poderá aprovar o aporte de recursos ao Fundo, por meio da integralização de Cotas especificamente emitidas para este fim, a ser subscrita e integralizada por todos os titulares das Cotas, para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos.

21.2 Todos os custos e despesas referidos nesta cláusula serão de inteira responsabilidade do Fundo e dos titulares das Cotas em circulação, não estando a Instituição Administradora, o Gestor ou o Custodiante e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo adiantamento ou pagamento de valores relacionados aos procedimentos referidos nesta cláusula.

21.3 A realização de despesas ou a assunção de obrigações, por conta e ordem do Fundo, nos termos desta cláusula, deverá ser previamente aprovada pelos titulares da totalidade das Cotas reunidos na Assembleia Geral prevista acima. Caso a realização das referidas despesas ou a assunção de obrigações seja aprovada na forma deste item, os Cotistas deverão definir na referida Assembleia Geral o cronograma de integralização das novas Cotas, as quais deverão ser integralizadas pelos titulares das Cotas na proporção de sua participação no patrimônio do Fundo, em moeda corrente nacional, na medida em que os recursos se façam necessários à realização dos procedimentos deliberados na referida Assembleia Geral, sendo vedada qualquer forma de compensação.

21.4 Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do adiantamento a que se refere este item e da assunção pelos titulares das Cotas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

21.5 A Instituição Administradora e o Gestor, seus administradores, empregados e demais prepostos não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos titulares das Cotas em decorrência da não proposição ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os referidos Cotistas não aporem os recursos suficientes para tanto.

21.6 Todos os pagamentos devidos pelos Cotistas ao Fundo, nos termos desta cláusula, deverão ser realizados em moeda corrente nacional, livres e desembaraçados de quaisquer taxas, impostos, contribuições ou encargos, presentes ou futuros, que incidam ou venham a incidir sobre tais pagamentos, incluindo as despesas decorrentes de tributos ou de contribuições incidentes sobre os pagamentos intermediários, independentemente de quem seja o contribuinte, de forma que o Fundo receba as verbas devidas pelos seus valores integrais, acrescidos dos montantes necessários para que o mesmo possa honrar integralmente suas obrigações, nas respectivas datas de pagamento, sem qualquer desconto ou dedução, sendo expressamente vedada qualquer forma de compensação.

## **22. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

22.1 Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Tais lucros, quando distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), observado o disposto no item 22.4 abaixo.

22.2 Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

22.2.1 Não estão sujeitas à incidência do imposto sobre a renda na fonte prevista no caput as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em LH, CRI e LCI.

22.2.2 O imposto de que trata o item 22.2 acima poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital. A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, conforme previsto abaixo.

22.2.3 A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

22.3 Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

22.3.1 Para efeito do disposto no item 22.3 acima, considera-se pessoa ligada ao cotista: (i) pessoa física: (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

22.4 Ficam isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observando-se, cumulativamente, os seguintes requisitos:

i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

22.4.1 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora ou do Gestor, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens 22.4 (i) e (ii) acima; já quanto ao item 22.4 (iii) a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA e/ou na CETIP.

22.5 O disposto nesta cláusula reflete as disposições da legislação tributária em vigor na data deste Regulamento. Em caso de divergência entre o disposto nesta cláusula e a legislação, deverá prevalecer esta última. Inclusive, a tributação aplicável ao Fundo e aos Cotistas poderá ser alterada em decorrência de mudanças legislativas.

## **23. LEI APLICÁVEL E FORO**

23.1 Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

23.2 Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 03 de maio de 2017.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOSA.**  
Instituição Administradora

## ANEXO I

*Este Anexo I é parte integrante do Regulamento do “Polo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Recebíveis Imobiliários I,*

### GLOSSÁRIO

ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Assembleia geral de Cotistas.
Ativos	Consistem nos ativos objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam, CRI, Cotas de FII, LCI e LH, além de Ativos de Liquidez, observado ainda o disposto nos itens 6.2.1 e 14.4 do Regulamento.
Ativos de Liquidez	Ativos líquidos para os quais o Gestor poderá destinar parcela não preponderante do patrimônio do Fundo, visando ao pagamento das despesas e encargos deste, quais sejam: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados de Depósito Bancário; (iii) fundos de investimento classificados como renda fixa ou referenciados DI; e (iv) operações compromissadas tendo como lastro os Ativos ou Ativos de Liquidez retro mencionados.
Auditor Independente	Empresa contratada pela Instituição Administradora para prestar o serviço de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Cota	Significa qualquer cota em circulação de emissão do Fundo.
Cota de FII	Cotas de fundo de investimento imobiliário constituídos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.
Cotista	Significa qualquer titular de Cotas.

CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lastreados em créditos imobiliários representados ou não por Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, oriundos ou não de imóveis com Habite-se, seniores ou subordinados, ofertados publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, ou da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, ou outros normativos que os venha a suceder.
Crítérios de Concentração	Limites de diversificação de aplicação pelo Fundo em modalidade de Ativos e de emissor de tais Ativos, previstos no Anexo II deste Regulamento.
Custodiante	Instituição Administradora ou instituição financeira por ela contratada para prestar o serviço de custódia dos Ativos e Ativos de Liquidez, conforme o caso.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Subscrição Inicial	Data a partir da qual as Cotas representativas do Patrimônio Líquido serão subscritas e integralizadas, a ser determinada pela Instituição Administradora.
Desenquadramento Passivo Involuntário	Hipóteses na qual o descumprimento dos limites de concentração por modalidade de ativo ou por emissor previstos no Regulamento, na Instrução CVM nº 555/14 e na Instrução CVM nº 472/08, ser decorrente de fatos alheios à vontade do Gestor ou da Instituição Administradora.
Dia Útil	Significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário na capital do Estado de São Paulo; e (ii) feriados de âmbito nacional.
FGC	Fundo Garantidor de Crédito.

Fundo	Polo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Recebíveis Imobiliários I.
Fundo de Reserva	Reserva para pagamento de despesas e encargos, constituída e administrada nos termos do item 16.3 deste Regulamento.
Gestor	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda., sociedade autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestor de recursos através do Ato Declaratório n.º 7162, expedido em 19 de março de 2003 com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar – Leblon, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.451.668/0001-79.
Habite-se	Ato administrativo emanado de autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação.
Instituição Administradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 201, ou seu sucessor, contratado nos termos deste Regulamento.
LCI	Letra de crédito imobiliário emitida por instituições financeiras, nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
LH	Letra hipotecária sacadas por instituições financeiras, nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
Patrimônio Líquido	Valor do patrimônio líquido do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento do Fundo descrita

	na Cláusula 6 deste Regulamento.
TED	Transferência Eletrônica Disponível.
Termo de Adesão	Termo de adesão ao Regulamento e Ciência de Risco por meio do qual o Cotista (i) declara estar ciente dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo; e (ii) adere a este Regulamento, que deverá ser firmado pelo Cotista quando de seu ingresso no Fundo.

## ANEXO II

*Este Anexo II é parte integrante do Regulamento do “Polo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Recebíveis Imobiliários I”*

### CRITÉRIO DE CONCENTRAÇÃO

1. Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e da legislação aplicável, o Gestor deverá observar os seguintes Critérios de Concentração para aplicação da carteira do Fundo:

#### ATIVO / OPERAÇÃO PERMITIDO DO FUNDO

##### TVM DE BASE IMOBILIÁRIA

**Certificados de Recebíveis Imobiliários** SIM 0% 100%

De Único Emissor SIM 0% 100%

De emissão do ADMINISTRADOR ou de empresas a eles ligadas SIM 0% 100%

**Letras de Crédito Imobiliário** SIM 0% 100%

De emissão ou com co-obrigação de uma mesma

instituição financeira (emissora): SIM 0% 40%

De emissão do ADMINISTRADOR ou de empresas a eles ligadas, SIM 0% 40%

**Letras Hipotecárias** SIM 0% 40%

De emissão ou com co-obrigação de uma mesma

instituição financeira (emissora): SIM 0% 40%

De emissão do ADMINISTRADOR ou de empresas a eles ligadas, SIM 0% 40%

##### TVM E OPERAÇÕES COMPROMISSADAS, DEPÓSITOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(A) Títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil: SIM 0% 100%

Pré-fixados SIM 0% 100%

Pós fixados SIM 0% 100%

Indexados a índices de preços SIM 0% 100%

Com rendimentos referenciados em moeda nacional SIM 0% 100%

Com rendimentos referenciados em moeda estrangeira NÃO 0% 0%

(D) Operações compromissadas SIM 0% 100%

(D2.1) Lastreadas em títulos públicos federais SIM 0% 100%

##### COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS

(E) Cotas de fundos de investimento e de fundos de investimentos em cotas de fundos de investimentos regulados pela Instrução CVM No. 555, e alterações posteriores: SIM 0% 40%

(E1) Cotas de fundos de investimento: SIM 0% 40%

Fundos classificados como de "Curto Prazo" SIM 0% 40%

Fundos classificados como "Referenciados" SIM 0% 40%

Fundos classificados como de "Renda Fixa" SIM 0% 40%

(E2) Cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimentos: SIM 0% 40%

Fundos classificados como de "Curto Prazo" SIM 0% 40%

Fundos classificados como "Referenciados" SIM 0% 40%

Fundos classificados como de "Renda Fixa" SIM 0% 40%

Enquadradas pela Resolução No. 3792 da CMN SIM 0% 40%

NÃO enquadradas pela Resolução No. 3792 da CMN SIM 0% 40%

Administrados por seu ADMINISTRADOR, gestor ou empresa a eles ligada SIM 0% 40%

Administrados por TERCEIROS SIM 0% 40%

Limitação, por cada fundo investido (exceto fundos de base imobiliária) SIM 0% 20%

(F) Cotas de fundos de investimento reguladas por instrução própria: SIM 0% 100%

(F2) Fundos de Investimento Imobiliário SIM 0% 100%

##### RENDA VARIÁVEL

(G) Ações, bônus ou recibos de subscrição e certificados de depósito de ações admitidos à negociação no mercado à vista de bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado NÃO 0% 0%

##### INSTRUMENTOS DERIVATIVOS

Instrumentos financeiros derivativos na modalidade COM GARANTIA envolvendo contratos referenciados em taxas de juros, câmbio, ações, índices de ações, índices de preços, commodities, tais como futuros, opções e swaps, para

PROTEÇÃO da carteira SIM 0% 100%

Instrumentos financeiros derivativos na modalidade SEM GARANTIA envolvendo contratos referenciados em taxas de juros, câmbio, ações, índices de ações, índices de preços, commodities, tais como futuros, opções e swaps, para

PROTEÇÃO da carteira NÃO 0% 0%

Uso de instrumentos derivativos para produzir EXPOSIÇÕES ALAVANCADAS NAO 0% 0%

## ANEXO III

*Este Anexo III é parte integrante do Regulamento do “Polo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Recebíveis Imobiliários I”*

### FATORES DE RISCO

1. Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

2. Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

#### *Riscos Relacionados à Liquidez*

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

#### *Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas*

Conforme previsto neste Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

#### *Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento*

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos Ativos, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo.

#### *Risco Relativo à Concentração e Pulverização*

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista 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.

#### *Risco de Diluição*

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

#### *Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos*

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante ou FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

#### *Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários*

Os empreendimentos imobiliários originadores do lastro dos Ativos podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão de tais empreendimentos ou na obtenção do correspondente Habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### *Risco de Sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos originadores de lastro para os Ativos, 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.

#### *Riscos do Prazo*

Os CRI, Cotas de FII, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento antes dos eventos de amortização das Cotas.

#### *Riscos relativos à liquidez dos investimentos e oscilação de preços dos Ativos*

O Fundo poderá adquirir Ativos com pouca liquidez no mercado secundário. Entre tais Ativos, o Fundo poderá adquirir imóveis, que podem sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar tais Ativos, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos Ativos ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os Cotistas.

#### *Riscos relativos ao(s) CRI*

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente

reduzir a rentabilidade do(s) CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre o(s) CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis ao(s) CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Investidores.

#### *Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI*

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### *Risco Proveniente do Uso de Derivativos*

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

#### *Riscos relativos ao Setor de Securitização Imobiliária*

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro do(s) CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares do(s) CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários lastro, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral do(s) CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora.

#### *Riscos relativos aos Créditos Imobiliários que Lastreiam o(s) CRI*

Para os contratos que lastreiam a emissão do(s) CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate do(s) CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para o(s) CRI que possua(m) condições para a ocorrência de vencimento antecipado do Contrato lastro dos CRI, a respectiva companhia securitizadora poderá promover a amortização e/ou o resgate antecipado do(s) CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, o produto da amortização e/ou resgate antecipado deste(s) CRI poderá ser utilizado para a amortização das Cotas, que poderão ter o prazo de investimento alterado. A capacidade da companhia securitizadora de honrar as obrigações decorrentes do(s) CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão do(s) CRI. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração,

penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares do(s) CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares do(s) CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos respectivos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes do(s) CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado constituído de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento do(s) CRI pela companhia securitizadora.

#### *Risco de Contingências Ambientais*

Por se tratar de investimento indireto em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais empreendimentos imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

#### *Risco de despesas extraordinárias*

O Fundo poderá vir a ser proprietário de imóveis e estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

#### *Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido*

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

#### *Riscos Tributários*

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita (exceto em relação aquela obtida com aplicações em renda fixa

não realizadas em CRI, LCI, LH e Cotas de FII), desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com disposições previstas na Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que o Fundo possua, no mínimo, (cinquenta) cotistas e que suas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH, CRI, LCI e Cotas de FII, nos termos da Lei nº 12.024/09. As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos 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.

#### *Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez*

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### *Risco Institucional*

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implantação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

### *Riscos Macroeconômicos Gerais*

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro. Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

### *Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário*

Sem prejuízo do estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii), não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo para fins de liquidação será ao menos equivalente ao seu valor patrimonial, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

### *Risco de Amortização Antecipada das Cotas*

As Cotas do Fundo poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

#### *Risco de Conflito de Interesses*

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão, originação, securitização, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor ou, conforme o caso, por suas partes relacionadas e demais pessoas ligadas. Contudo, a aquisição de Ativos com estas características pelo Fundo depende de aprovação pela Assembleia Geral.

#### *Risco Jurídico*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### *Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas*

Os prospectos, se houver, contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

#### *Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas*

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

#### *Demais Riscos*

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, 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.

## ANEXO IV

*Este Anexo IV é parte integrante do Regulamento do “Polo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Recebíveis Imobiliários I”*

### **TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO [.]”**

*Pelo presente termo de adesão e para todos os fins de direito, o investidor abaixo assinado, adquirente de cotas de emissão do “Fundo de Investimento Imobiliário [.]” (“Cotas” e “Fundo”), em atendimento ao disposto na legislação em vigor, adere, expressamente, aos termos do regulamento do Fundo, registrado no [●]º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, em [DATA], sob número [COMPLETAR], conforme posteriormente alterado (“Regulamento”), cujo conteúdo declara conhecer e aceitar integralmente.*

*O investidor também declara:*

*i) possuir conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos das Cotas;*

*ii) considerar que o investimento nas Cotas é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco;*

*iii) ter recebido do coordenador líder da oferta das Cotas (“Coordenador Líder”) informações suficientes sobre a Oferta Restrita, sobre as Cotas e sobre o Fundo, que lhe permitiram uma tomada de decisão de investimento fundamentada, isentando, neste ato, o Coordenador Líder de quaisquer questionamentos administrativos ou judiciais em caso de quaisquer prejuízos decorrentes do investimento nas Cotas;*

*iv) ter recebido, lido e compreendido o prospecto e o regulamento do Fundo, concordando integralmente com todos os seus termos e condições;*

*v) estar ciente que, sujeita a aprovação em Assembleia Geral, está aprovada a aquisição, pelo Fundo, de Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão, origem, securitização, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor ou, conforme o caso, por suas partes relacionadas e demais pessoas ligadas, especialmente Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) emitidos pela Polo Capital Securitizadora S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001.16 (“Polo Securitizadora”), podendo o Fundo investir a totalidade do seu patrimônio em tais Ativos; e*

*vi) que tomou ciência:*

*a) dos termos da política de investimentos adotada pelo Fundo;*

*b) de que as aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC e que, além disso, o Fundo poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio;*

*c) de que (i) a taxa de administração será de [.]% ([.]) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pagável mensalmente; e (ii) a taxa de performance será de [.]% ([.]), pagável [.]*;

*d) dos riscos decorrentes do investimento no Fundo, tal como disposto no Anexo III do regulamento do Fundo; e*

*e) da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, independentemente de realização de assembleia geral.*

*O investidor abaixo assinado responsabiliza-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Instituição Administradora de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão de tais declarações.*

*O presente instrumento é irrevogável e irretroatável, vinculando o investidor por si, seus herdeiros e sucessores.*

*[COMPLETAR], [DATA]*

---

*Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A*

**Nome do Investidor:**

**CNPJ/CPF:**

**E-mail:**