

**REGULAMENTO DO  
POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 17.156.502/0001-09**

REGULAMENTO DO  
POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES .....	2
CAPÍTULO II - FUNDO.....	6
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO.....	6
CAPÍTULO IV - PRAZO DE DURAÇÃO.....	6
CAPÍTULO V - POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	6
CAPÍTULO VI – PROCEDIMENTO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS .....	9
CAPÍTULO VII - COTAS .....	10
CAPÍTULO VIII – EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS .....	11
CAPÍTULO IX - NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	16
CAPÍTULO X- ASSEMBLEIA GERAL .....	16
CAPÍTULO XI - AMORTIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA .....	21
CAPÍTULO XII - FATORES DE RISCO.....	22
CAPÍTULO XIII – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO .....	33
CAPÍTULO XIV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE .....	40
CAPÍTULO XV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E EXERCÍCIO SOCIAL .....	43
CAPÍTULO XVI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	43
CAPÍTULO XVII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO .....	46
CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS DO FUNDO .....	46
CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	48
CAPÍTULO XX – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL.....	50
CAPÍTULO XXI - FORO.....	51

## CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles abaixo.

<b>Administrador</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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;
<b>Assembleia Geral</b>	A assembleia geral de cotistas do Fundo;
<b>Aplicações Financeiras</b>	São os títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável.
<b>Ativos Alvo</b>	Os seguintes ativos prioritariamente: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (b) Letras Hipotecárias (“LH”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); e (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tais como (d.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d.2) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d.3) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d.4) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (d.5) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

<b>Ativos Imobiliários</b>	Os seguintes ativos: (a) imóveis e (b) direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o FUNDO;
<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil;
<b>Benchmark</b>	Composto pelo Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), calculada conforme disposto no item 14.3.9 abaixo;
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
<b>Boletim de Subscrição</b>	Cada um dos boletins de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão Cotas do Fundo;
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo;
<b>CCI</b>	A cédula de crédito imobiliário, regida pela Lei nº 10.931.
<b>CDB</b>	Os Certificados de Depósito Bancário;
<b>Cota</b>	A fração ideal do patrimônio do Fundo;
<b>Cota Base</b>	A 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;
<b>Cota Base Ajustada</b>	A Cota definida de acordo com o item 14.3.6 deste Regulamento;
<b>Cotista</b>	Cada um dos titulares de Cotas do Fundo;
<b>CRI</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 e pela Instrução CVM nº 414;

<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<b>Data da Provisão da Performance</b>	As datas em que a Taxa de Performance é fixada, que deverá ocorrer no último Dia Útil de cada mês;
<b>Data da Provisão de Rendimentos</b>	Corresponde ao último Dia Útil de cada mês;
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriados de âmbito federal no Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não forem Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
<b>Fundo</b>	O Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário;
<b>Gestor</b>	A Polo Capital Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 7.162, expedido em 19 de março de 2003;
<b>Internet</b>	A rede mundial de computadores;
<b>Instituições Autorizadas</b>	As seguintes instituições financeiras: (i) Banco do Brasil S.A., (ii) Banco Bradesco S.A., (iii) Banco BTG Pactual S.A., (iv) Caixa Econômica Federal, (v) Banco Citibank S.A., (vi) Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., (vii) HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, (viii) Itaú Unibanco S.A., (ix) Banco J. Safra S.A., (x) Banco Santander (Brasil) S.A., (xi) Banco Votorantim S.A., ou (xii) outras instituições que venham a ser aprovadas pelos titulares da maioria das Cotas, reunidos em Assembleia Geral;
<b>Instrução CVM nº 400</b>	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<b>Instrução CVM nº 414</b>	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<b>Instrução CVM nº 472</b>	A Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

<b>Instrução CVM nº 476</b>	A Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<b>Instrução CVM nº 539</b>	A Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<b>Instrução CVM nº 555</b>	A Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
<b>LCI</b>	As Letras de Crédito Imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931;
<b>Lei nº 6.385</b>	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<b>Lei nº 8.668</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<b>Lei nº 9.514</b>	A Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada;
<b>Lei nº 10.931</b>	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<b>LH</b>	A Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988;
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento que rege o Fundo, juntamente com todas as suas alterações, as quais estarão averbadas à margem do registro inicial;
<b>Resultados</b>	Os resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, calculado de acordo com o item 11.3 e subitens;
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia;
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa de administração devida pelo Fundo nos termos deste Regulamento, a qual compreende a remuneração do Administrador e do Gestor;
<b>Taxa de Performance</b>	Remuneração devida ao Gestor, equivalente a 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, provisionada diariamente, nos termos do Regulamento do Fundo;

<b>Taxa DI</b>	A taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculada e divulgada pela B3, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
<b>Termo de Adesão ao Regulamento</b>	O termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser assinado pelos Cotistas no ato de subscrição de Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO II - FUNDO**

**2.1.** O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## **CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO**

**3.1.** O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, , incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

## **CAPÍTULO IV - PRAZO DE DURAÇÃO**

**4.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## **CAPÍTULO V – OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**5.1.** O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de Ativos Alvo, prioritariamente, observadas as recomendações da Gestora que verificará os critérios de elegibilidade para a indicação dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.

**5.2.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas neste Capítulo 5, os recursos do Fundo serão aplicados respeitado os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

- (i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e

regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:

**a) Conforme a senioridade:**

(i) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for da classe sênior ou classe única;

(ii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for de qualquer classe subordinada;

**b) Conforme a garantia:**

(i) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que tiver como garantia alienação fiduciária, e/ou previsão de alienação fiduciária, de bem(ns) imóvel(is) incluída no seu rol de garantias.

(ii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, em CRI que tiver como garantia cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de comercialização ou locações de imóveis, dividendos, investimentos financeiros e/ou direitos creditórios em geral.

(iii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que tiver como garantia a alienação fiduciária de valores mobiliários ou participações societárias;

(iv) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, em CRI que não tiver em seu rol das garantias indicadas nos incisos “i”, “ii” e “iii” acima, mas que conte com outros tipos de garantias reais ou fidejussórias.

(v) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, em CRI que contar com a cessão definitiva de recebíveis cujo saldo devedor igual e/ou exceda o valor da emissão, com subordinação e/ou com excesso de spread..

(vi) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI sem garantia real ou fidejussória.

(vii) No caso de CRI que conte com mais de um tipo de garantia, será observado o maior limite aplicável.



(ii) Tratando-se de investimentos em LCI, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

- a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A;
- b) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou
- c) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

(iii) Tratando-se de investimentos em LH, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

- a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou
- b) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.
- c) O Fundo poderá investir até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
  - b) em relação aos demais Ativos Alvo sejam eles títulos e/ou valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.

**5.3.** Excepcionalmente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários.

**5.4.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, bem como os recursos utilizados para a composição da reserva de caixa nos termos do item 11.4, serão aplicadas

em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

**5.5.** O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.

**5.6.** Não poderão atuar como contraparte em operações realizadas com o Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos, exceto nos casos em que referidas operações forem objeto de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos dos artigos 34; 39, inciso VI; e 41, inciso II, da Instrução CVM nº 472.

**5.7.** Os Ativos Imobiliários que, em razão de execução de garantia ou renegociação de dívidas, sejam incorporados na Carteira do Fundo, poderão ser alienados, sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, sendo o procedimento de alienação do respectivo ativo e a melhor forma para o Fundo, definidos pelo Gestor e pelo Administrador, em conjunto, observado que a alienação deverá ser realizada no menor prazo possível, desde que as demais condições sejam favoráveis para o Fundo.

**5.8.** Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**5.9.** O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**5.10.** O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – PROCEDIMENTO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS**

**6.1.** As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras serão realizadas exclusivamente pelo Administrador, conforme indicação do Gestor, independentemente de qualquer autorização específica dos Cotistas, ressalvada a hipótese de aprovação da operações pelo Fundo, que possam caracterizar conflito de interesses, nos termos do item 10.1, letra “n”, e desde que observada a política de investimento disposta neste Regulamento e a legislação pertinente em vigor, de modo

que o Gestor será responsável pelas atividades de análise, avaliação, recomendação e seleção dos ativos objeto de investimento pelo Fundo.

**6.1.1.** Após a análise e seleção dos ativos de que trata o item 6.1 acima, o Gestor indicará ao Administrador os ativos selecionados, os quais deverão ser adquiridos ou alienados pelo Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade e os limites de concentração estabelecidos neste Regulamento.

**6.1.2.** O Administrador não deverá adquirir Ativos Alvos ou investir em aplicações financeiras cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso os Ativos Alvos e Aplicações Financeiras recomendados pelo Gestor estejam em desacordo com a política de investimento do Fundo ou violem a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM nº 472 e as demais disposições deste Regulamento.

**6.1.3.** Adicionalmente, o Gestor será responsável pela análise, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos da totalidade dos Ativos Alvo que venham a integrar a Carteira do Fundo, podendo recomendar sua venda e renegociação quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os limites de concentração, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento e na legislação em vigor.

## **CAPÍTULO VII - COTAS**

**7.1.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão escriturais e nominativas.

**7.1.1.** As Cotas somente poderão ser resgatadas ao final do prazo de duração do Fundo ou na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas, observado o disposto no item 4.1 e no Capítulo XIX deste Regulamento.

**7.2.** O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, sempre será resultante da divisão do valor atualizado do patrimônio líquido contábil pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

**7.3.** As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Administrador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**7.4.** As Cotas conferem iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

**7.4.1.** O Cotista, nos termos da legislação aplicável:

(a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Alvos integrantes da Carteira; e

(b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas a que subscrever.

**7.5.** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que o Fundo possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras.

**7.5.1.** Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**7.5.2.** No caso de o Fundo ficar com patrimônio líquido negativo, com a finalidade de que o Fundo possa arcar com suas obrigações financeiras ou recomposição de reserva de caixa, o Administrador poderá promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Regulamento, para fazer frente às obrigações financeiras do Fundo

**7.5.3.** Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item 7.5.2 acima, caso o Cotista não subscreva e integralize as novas cotas que sejam emitidas para cumprimento de obrigações financeiras do Fundo ou recomposição de reserva de caixa, este poderá ter sua participação no Fundo diluída.

## **CAPÍTULO VIII – EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**8.1.** O patrimônio do Fundo será formado por Cotas de uma única classe.

**8.1.1.** As Cotas terão seu valor unitário calculado diariamente no fechamento de cada Dia Útil, para efeito de divulgação aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

**8.2.** Não há limite máximo de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas do Fundo por qualquer investidor.

**8.3.** No ato de cada subscrição de Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição intermediária contratada, conforme o caso.

**8.3.1.** Adicionalmente, o Cotista deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará (a) que recebeu exemplar deste Regulamento e do prospecto da oferta, quando aplicável, e (b) que tomou ciência

dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

**8.4.** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos Boletins de Subscrição correspondentes.

**8.5.** As Cotas objeto da primeira emissão foram integralizadas em moeda corrente nacional, títulos, valores mobiliários, imóveis ou direitos relativos a imóveis, na forma da Instrução CVM nº 472.

**8.6.** As Cotas das demais emissões do Fundo deverão ser integralizadas somente em moeda corrente nacional.

**8.7.** O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas: (i) mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral, hipótese em que serão definidos e aprovados todos os termos e condições da emissão; (ii) independente da realização da Assembleia Geral, caso o montante total integralizado pelos Cotistas não seja suficiente para cobrir as despesas ordinárias do Fundo; (iii) no caso do disposto no item 7.5 e subitens e no item 11.4.2., ou (iv) no caso do disposto no item 8.7.1. abaixo.

**8.7.1.** O Administrador poderá, após ouvidas as recomendações do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Emissão Autorizada”). A decisão relativa a eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Emissão Autorizada, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**8.7.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou, ainda, (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a definição do preço de emissão das novas Cotas poderá levar em consideração a expectativa de retorno dos ativos investidos pelo Fundo, bem como as taxas de juros e os níveis de inflação vigentes e projetados no momento da realização da nova emissão. O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o coordenador líder (ou os terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas) não terão qualquer responsabilidade perante os Cotistas em razão da emissão de Cotas utilizando-se do mecanismo de Capital Autorizado, não cabendo aos Cotistas qualquer direito de reclamar ou de pleitear qualquer indenização em decorrência da emissão de novas Cotas em razão do Capital

Autorizado, sendo que, caso os Cotistas desejem não ser diluídos em sua participação no Fundo, deverão exercer o direito de preferência em relação às novas Cotas, em consonância com o subitem 8.7.3., abaixo.

**8.7.3.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas, detentores de cotas na data a ser definida no ato de aprovação da nova emissão, terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, pelo prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, na proporção de suas respectivas participações, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**8.7.4.** As cotas objeto da Emissão Autorizada ou de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

**8.7.5.** É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Emissão Autorizada, findo o prazo de distribuição.

**8.7.6.** Caso as novas emissões de Cotas do Fundo seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do Fundo no período.

**8.7.7.** Nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento).

**8.7.8.** Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo

o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo.

**8.7.9.** Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

**8.8.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas enquanto não encerrada a distribuição anterior.

**8.9.** As Cotas serão subscritas e integralizadas a partir da data de subscrição inicial, a ser determinada pelo Administrador.

**8.10.** Na subscrição e na integralização de Cotas na data de subscrição e integralização inicial, será utilizado o valor da Cota de emissão.

**8.11.** A primeira emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- (a) Coordenador Líder: O próprio Administrador;
- (b) Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- (c) Público alvo: investidores qualificados;
- (d) Quantidade de Cotas: serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas;
- (e) Preço de emissão: o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota;
- (f) Montante total da oferta: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (g) Montante mínimo de subscrição: o valor mínimo total subscrito no âmbito da primeira emissão de Cotas, sob pena de cancelamento da distribuição, foi equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seja, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, sendo que as Cotas não colocadas no âmbito da oferta poderiam ser canceladas pelo Administrador;

- (h) Valor Mínimo de Investimento por Investidor: valor mínimo subscrito individualmente pelos investidores, no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, observado que no caso de pessoa física ou jurídica foi estabelecido o mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para subscrição;
- (i) Valor Máximo de Investimento por Investidor: não há limite máximo de investimento por um mesmo investidor, de modo que o valor máximo de investimento por investidor estabelecido no âmbito da oferta foi exatamente o montante total da oferta;
- (j) Regime de distribuição: melhores esforços;
- (k) Forma e prazo de integralização: A integralização das Cotas desta oferta foi realizada em data definida pelo Administrador constante no Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, títulos, valores mobiliários, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis. O prazo para a integralização das Cotas estabelecido foi de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da obtenção do registro de funcionamento do Fundo;
- (l) Rentabilidade alvo: A variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado acrescido de 7% a.a. (sete por cento ao ano) sobre o valor integralizado pelos investidores no âmbito da oferta, considerando a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas, observado que **a Rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura**; e
- (m) Negociação das Cotas: As Cotas poderão ser negociadas pelos Cotistas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, somente depois de (i) integralizadas, (ii) informado o encerramento da oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476; (iii) obtido o registro de funcionamento do Fundo junto à CVM; (iv) decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (v) serem registradas para negociação no mercado pertinente.

**8.12.** A distribuição de Cotas da primeira emissão do Fundo foi precedida da autorização de sua constituição pela CVM, na forma da regulamentação em vigor.

**8.13.** Em qualquer oferta, as Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da respectiva distribuição das Cotas serão canceladas pelo Administrador, mediante solicitação do Coordenador Líder, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral.



## **CAPÍTULO IX - NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**9.1.** Com exceção da distribuição primária das Cotas da primeira emissão as quais serão integralizadas fora do ambiente de bolsa, as Cotas das demais emissões poderão ser registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas de qualquer emissão poderão ser registradas para a negociação secundária no mercado de bolsa administrado pela B3.

**9.1.1.** As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

**9.1.2.** Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a integralização das Cotas, o início do funcionamento do Fundo e depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, no caso de as Cotas terem sido subscritas em oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

**9.1.3.** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas para terceiros adquirentes, conforme disposto neste Capítulo. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista.

**9.1.4.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto da Oferta, se houver, em especial: (a) às disposições relativas à política de investimento; e (b) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

## **CAPÍTULO X- ASSEMBLEIA GERAL**

**10.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral, além de outras matérias expressamente previstas neste Regulamento e na legislação em vigor, deliberar sobre:

- (a) Anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (b) Alteração do Regulamento, sem prejuízo do disposto no item 10.2 abaixo;
- (c) Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

- (d) Destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (e) Realização de novas emissões de Cotas observadas as ressalvas dispostas neste Regulamento;
- (f) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (g) Dissolução e liquidação do Fundo;
- (h) Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (j) Eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (k) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (l) Alteração da taxa de administração;
- (m) Situações que não estejam previstas neste Regulamento; e
- (n) Realização de operações pelo Fundo, que possam caracterizar conflito de interesses.

**10.2.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral ou consulta formal aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador e/ou do Gestor; ou, ainda, envolver redução da taxa de administração, devendo, nos dois primeiros casos, ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de alteração do Regulamento, e no último caso, ser imediatamente comunicada tal alteração aos Cotistas.

**10.2.1.** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado.

**10.3.** A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e e-mail.

**10.3.1.** 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.

**10.3.2.** Da convocação da Assembleia Geral devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**10.3.3.** A Assembleia Geral será realizada na sede do Administrador, sendo que caso seja realizada em outro local, a convocação deverá indicar, com clareza, o lugar em que a Assembleia Geral será realizada.

**10.3.4.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**10.3.5.** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

**10.3.6.** O Administrador 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.

**10.4.** A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista e a cada Cota será atribuído o direito a 01 (um) voto.

**10.4.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis antes do início da Assembleia Geral e desde que seja possível confirmar que a instrução de voto partiu do Cotista.

**10.4.2.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação e que permaneçam na situação de Cotistas até a data da realização da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

**10.4.4.** Na hipótese do item anterior, o Administrador 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. O 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.

**10.4.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**10.5.** Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (a) O Administrador ou o Gestor;
- (b) Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (c) Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) 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
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**10.5.1.** Não se aplica a vedação prevista no item 10.5 quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou através de instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; quando os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas relacionadas no item 10.5; ou quando 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.

**10.6.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (f), (g), (i), (l) e (n) do item 10.1 acima, que dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**10.7.** Para a realização de consulta formal aos Cotistas, o Administrador enviará carta registrada e/ou e-mail com aviso de recebimento para cada um dos Cotistas no endereço informado pelo Cotista em seu cadastro junto ao Administrador, a fim de consultá-los sobre a aprovação de determinada matéria, sendo que na carta de consulta formal deverá constar todas as informações necessárias para a tomada de decisão pelos Cotistas.

**10.8.** Os Cotistas terão o prazo mencionado na respectiva comunicação para manifestar sua opinião através do envio de carta registrada ou e-mail com aviso de recebimento ao Administrador.

**10.8.1.** A aprovação da matéria objeto de consulta formal obedecerá aos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

**10.8.2.** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, bem como fixar a sua remuneração e o prazo de mandato que será unificado, a se encerrará na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, observado que não serão reveladas para referido(s) representante(s) dos Cotistas informações que ainda não tenham sido divulgadas para os Cotistas e/ou para a CVM.

**10.8.3.** 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 e somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- (a) Ser Cotista do Fundo;
- (b) Não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) Não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(f) 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.

**10.8.4.** O representante de Cotistas que seja eventualmente eleito deve informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**10.8.5.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

#### **CAPÍTULO XI - AMORTIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA**

**11.1.** As Cotas não serão passíveis de resgate, sendo que serão integralmente liquidadas quando da liquidação do Fundo.

**11.2.** 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.

**11.2.1.** Para fins do disposto no item 11.2, entende-se por disponibilidade de caixa, os recursos disponíveis em caixa e os recursos disponíveis investidos em Aplicações Financeiras, com exceção das operações de derivativos realizadas para proteção patrimonial do Fundo, subtraídas a reserva de caixa, as provisões e os resultados auferidos pelo Fundo e ainda porventura não distribuídos aos Cotistas.

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

**11.3.** Além da amortização das Cotas prevista no item 11.2 acima, o Fundo deverá distribuir para seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

**11.3.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades e correspondem, em cada período, ao total efetivamente recebido no período, decorrente dos ativos do Fundo, subtraídos (i) as despesas efetivamente incorridas no período, (ii) o valor da provisão da Taxa de Performance

baseado na data de apuração dos rendimentos auferidos e (iii) o montante necessário para recomposição do saldo da reserva de caixa estabelecida no item 11.4 abaixo, sendo certo que ficarão limitados ao montante correspondente à diferença entre (a) o valor atualizado do patrimônio líquido do Fundo e (b) o valor nominal das subscrições realizadas até a data de apuração dos lucros auferidos, subtraídas as eventuais amortizações realizadas nos termos do item 11.2 e seus subitens acima.

**11.3.2.** Os resultados auferidos em cada semestre findos em Junho e Dezembro de cada ano serão distribuídos mensalmente, na forma de antecipação do resultado semestral a ser apurado, e serão provisionados no último Dia Útil de cada mês em que os resultados forem auferidos, ou seja, na Data da Provisão de Rendimentos, e serão distribuídos aos Cotistas, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

**11.3.3.** Farão jus aos resultados distribuídos somente os Cotistas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas junto ao Administrador.

**11.4.** O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos neste Regulamento na forma prevista neste Regulamento.

**11.4.1.** O valor da reserva de caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a utilização das disponibilidades financeiras do Fundo.

**11.4.2.** Caso as disponibilidades financeiras do Fundo não sejam suficientes para restabelecer a reserva de caixa, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo, observado o disposto no item 7.5. acima.

**11.5.** O Administrador manterá os registros contábeis permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento.

**11.6.** 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.

## **CAPÍTULO XII - FATORES DE RISCO**

**12.1.** A Carteira e, por consequência, o patrimônio do Fundo, estão sujeitos a diversos fatores de risco, dentre os quais destacamos os abaixo relacionados. Caso algum destes riscos ou outros riscos ocorra, o Fundo poderá sofrer prejuízos, inclusive com perda de patrimônio para o Cotista. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente este Capítulo. O Administrador e o Gestor e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras,

sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas, incluindo, sem limitação, eventual perda do valor principal de suas aplicações em decorrência dos riscos indicados neste Capítulo, ou outros riscos a que o Fundo possa estar sujeito. Assim, antes de subscrever as Cotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento e no prospecto da oferta, se houver, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

#### **12.1.1. Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos:**

(a) **O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira.** Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo. 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 de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política habitacional; (viii) instabilidade social e política; e (ix) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e do mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

(b) **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos Alvo e Ativos Imobiliários do Fundo, e, conseqüentemente, das Cotas.** O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala



global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

(c) **Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos Imobiliários, os Ativos Alvo e os Cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que (i) não distribua menos de 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, bem como (ii) aplique 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 emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de bolsa ou de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(d) **A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Cotistas.** O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários ou Ativos Alvo, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de (i) desapropriação de imóvel investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da Lei; (ii) perda do imóvel e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (iii) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos imóveis, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos imóveis que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do contrato de locação respectivo.

#### **12.1.2. Riscos Relacionados ao Setor:**

(a) **Riscos Relativos aos CRI.** Dentre os Ativos Alvo que poderão ser investidos pelo Fundo, estão os CRI. Tais CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM, desde que possuam valor unitário superior ao definido na norma que regulamenta os CRI. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora dos CRI já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que *“Art. 76. 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. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, 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.”* A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade do Fundo. Os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que poderá ensejar o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso

o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da possibilidade de existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos CRI. Para CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária, quando houver, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI, pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, pode ser que a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI aumente e assim, o nível de inadimplência da Carteira também sofrerá aumento. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos

aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

(b) **Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário.** O Fundo poderá investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliários, os quais são constituídos como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas respectivas cotas antes da liquidação do respectivo Fundo. Assim, as cotas dos fundos de investimento imobiliários podem ter escassez de liquidez na negociação no mercado secundário. Assim, o Cotista do Fundo deve ter ciência de que o investimento no Fundo está sujeito à liquidez de seus Ativos Alvo e Ativos Imobiliários.

(c) **As operações conduzidas nos imóveis dependem diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica.** Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos imóveis e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo. Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos imóveis. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, poderá ser necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar em um gasto excessivo para o Fundo e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(d) **Para fins de utilidade pública e interesse social, os imóveis podem ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.** De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos

imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(e) **A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis podem impactar as atividades do Fundo.** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários extraordinariamente integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(f) **Na qualidade de proprietário de imóveis, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.** Na qualidade de proprietário de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

(g) **Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis podem afetar a rentabilidade do Fundo.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, contratação de serviços de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo também estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos eventuais locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

(h) **Os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Aplicações Financeiras.** Nos termos deste Regulamento o Fundo poderá manter até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Aplicações Financeiras. Nos períodos acima descritos, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade

ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Aplicações Financeiras, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, bem como distanciando o Fundo da rentabilidade alvo das Cotas almejada.

(i) **O não sucesso pelo Fundo no exercício de opções de compra ou títulos aquisitivos sobre os imóveis pode causar um efeito adverso no Fundo.** Caso o Fundo não firme com os proprietários dos imóveis os instrumentos particulares de opção de compra ou títulos aquisitivos por qualquer motivo ou, em sendo firmados, caso um ou mais vendedores dos imóveis venha a desprestigiar os referidos instrumentos de opção de compra ou títulos aquisitivos, ou seja, não alienando os respectivos imóveis ao Fundo ou alienando-os a terceiros, o Fundo não investirá em tais imóveis e não conseguirá ingressar com execução específica contra os vendedores para que estes cumpram suas obrigações, com a não formalização da respectiva alienação do imóvel ao Fundo. Sendo assim, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente adquirir qualquer um dos imóveis.

(j) **Concentração da Carteira do Fundo.** O risco de perdas para os Cotistas do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A Carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado dos respectivos emissores.

(k) **A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo.** A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos estabelecidos no manual de marcação a mercado do custodiante do Fundo, sendo que dada a iliquidez de alguns ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em volatilidade e em redução dos valores das Cotas.

(l) **As operações no mercado de derivativos.** A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a Carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados, bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

### **12.1.3. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas**

(a) **Podem ocorrer flutuações no valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.** O valor dos Ativos Imobiliários e Ativos Alvo que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços

dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(b) **As Cotas estão sujeitas a riscos de liquidez.** Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as Cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

(c) **A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os imóveis e/ou sobre os demais Ativos Imobiliários ou Ativos Alvo integrantes da Carteira.** A propriedade das Cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os imóveis, bem como sobre os demais Ativos Imobiliários e Ativos Alvo integrantes da Carteira ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

(d) **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo.** O investimento em Cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da aplicação da política de investimento do Fundo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

(e) **Os Cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de Cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência ou aportes nos termos deste Regulamento.** Nos termos do Regulamento, será garantido aos Cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de Cotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de Cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de Cotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no capital do Fundo. Do mesmo modo, nas hipóteses de aportes necessários pelo Cotistas para que o Fundo arque com suas obrigações, caso o Cotista não realize o aporte na proporção das Cotas que possuir, poderá ter sua participação no Fundo diluída.

#### 12.1.4. Outros Riscos

(a) **Os demais Ativos Alvo integrantes da Carteira, além dos Imóveis, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais Ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo.** Além dos riscos associados mais diretamente aos imóveis e aos resultados das operações relacionadas com a locação e a venda dos imóveis, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais Ativos Alvo integrantes da Carteira, dentre os quais destacam-se os seguintes:

- (i) Os Ativos Imobiliários e os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores, devedores e/ou dos originadores dos créditos imobiliários. As variações de preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (ii) Os Ativos Imobiliários e os Ativos Alvo estão também sujeitos à capacidade dos seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Imobiliários e Ativos Alvo;
- (iii) Alterações nas condições financeiras dos devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos devedores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo;
- (iv) O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos devedores de Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e
- (v) A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações estabelecidos no manual de marcação a mercado do custodiante do Fundo. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado poderão ocasionar variações nos valores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

(b) **As operações do Fundo e os investimentos relacionados aos Imóveis estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.** Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e



jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções. Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(c) **O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito inclusive a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

(d) **Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.** O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Imobiliários e Ativos Alvo, alteração da política econômica e decisões judiciais.

(e) **Alterações na legislação tributária.** Novos tributos podem ser criados, pode haver novas interpretações sobre a incidência dos tributos, revogação de isenções vigentes, ou outras alterações na legislação tributária que podem impactar o Fundo e/ou o Cotista.

**12.1.5.** Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há como garantir a eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serem responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos previstos neste Regulamento.

**12.1.6.** O objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo Gestor e/ou pelo Administrador, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo Gestor no emprego de suas funções. Ademais, o Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

### CAPÍTULO XIII – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

**13.1.** O Fundo é administrado pelo Administrador, ao qual compete praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor.

**13.1.1.** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (a) Praticar os atos inerentes à atividade de administração fiduciária do Fundo;
- (b) Providenciar às expensas do Fundo, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo do Administrador;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (c) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

- (iii) a documentação e os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - (iv) 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; e
  - (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do Custodiante e do representante de Cotistas, se for o caso.
- (d) Celebrar, por conta e ordem do Fundo, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) Receber, por conta e ordem do Fundo, rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, em contas bancárias de titularidade do Fundo;
- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (i) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (j) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto da oferta, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (k) Monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, incluindo os dispostos no Capítulo V deste Regulamento;

- (l) Registrar as alterações 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 presente Regulamento adequado à legislação aplicável vigente;
- (m) Divulgar todas as informações exigidas pela regulamentação pertinente ou por este Regulamento, na forma prevista por eles;
- (n) Convocar a Assembleia Geral nos termos deste Regulamento;
- (o) No caso de inadimplência ou vencimento antecipado dos Ativos Alvo ou Ativos Imobiliários, implementar, em conjunto com o Gestor, os procedimentos para sua cobrança judicial e extrajudicial;
- (p) Executar os serviços de escrituração de Cotas;
- (q) Exercer todos os direitos atrelados aos Ativos Alvo e aos Ativos Imobiliários, ficando responsável, quando necessário, pela excussão de tais direitos, sempre em prol do melhor interesse do Fundo;
- (r) Manter sob sua guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou pelo prazo legal, o que for maior, a memória de cálculo dos valores distribuídos aos Cotistas e apresentar tal informação sempre que solicitado; e
- (s) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo.

**13.1.2.** O Administrador deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- (a) Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (b) 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;
- (c) Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir, em detrimento da aquisição pelo Fundo; e
- (d) Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**13.2.** A gestão da Carteira do Fundo é exercida pelo Gestor, o qual, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para negociar em nome do Fundo, os Ativos Alvo integrantes ou que venham a integrar a Carteira.

**13.2.1.** É de responsabilidade do Gestor:

- (a) Gerir a carteira de Ativos Imobiliários e Ativos Alvo do Fundo;
- (b) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo e Ativos Imobiliários para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- (c) Estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar investimentos para o Fundo em Ativos Alvo e em Ativos Imobiliários;
- (d) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo e em Ativos Imobiliários;
- (e) Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Alvo em Ativos Imobiliários;
- (f) Monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, incluindo os dispostos no Capítulo V deste Regulamento;
- (g) Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimento descrita neste Regulamento;
- (h) Monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (i) Sugerir à Assembleia Geral, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (j) Fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios de sua competência;
- (k) Celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; e

(l) Em caso de evento de avaliação ou vencimento antecipado de um ativo que represente mais de 3% da carteira do Fundo, solicitar a convocação de uma assembleia de cotistas a fim de obter aprovação sobre as deliberações a serem tomadas.

**13.2.2.** O Gestor deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Gestor as hipóteses previstas no item 13.1.2 acima.

**13.3.** Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; (iii) escrituração de Cotas; e (iv) distribuição das Cotas, serão prestados pelo próprio Administrador, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de custódia através do Ato Declaratório n.º 11484 e escrituração através do Ato Declaratório n.º 11485, ambos expedidos em 27 de dezembro de 2010.

**13.4.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) Contrair ou efetuar empréstimos em nome do Fundo;
- (d) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (f) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) Vender à prestação as Cotas, sendo admitida, no entanto a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (i) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, 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, salvo se aprovado pela Assembleia Geral que deverá observar o quorum previsto na Instrução CVM nº 472;

- (j) Constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento;
- (l) Realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (m) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (n) Praticar qualquer ato de liberalidade e que estejam em desacordo com o disposto neste Regulamento.

**13.4.1.** O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**13.4.2.** O Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, não será(ão) responsabilizado(s) 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.

**13.4.3.** O Administrador e o Gestor, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que configurem má-fé ou dolo na administração do Fundo, 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 das despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**13.4.4.** 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.

**13.4.5.** O disposto neste item 13.4 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**13.4.6.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 13.4 e seus subitens está condicionada a que o Administrador 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, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

**13.5.** O Administrador e o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, sendo que o Administrador 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 pelo Administrador.

**13.5.1.** Na hipótese de renúncia:

(a) Do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o novo administrador ou o novo gestor, conforme o caso;

(b) Exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções, auxiliando em todo o possível para que ocorra sua substituição, até ser averbada pelo Administrador, 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, e registrada em cartório de títulos e documentos; e

(c) Exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral mencionada na alínea (a) acima, observado que caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado o Administrador sobre sua decisão de renunciar, o Administrador procederá à liquidação antecipada do Fundo.

**13.5.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata a alínea (a) do item 13.5.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

**13.5.3.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.



**13.5.4.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (b) do item 13.5.1 acima.

**13.5.5.** Aplica-se o disposto na alínea (b) do item 13.5.1 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**13.5.6.** Caso a Assembleia Geral não eleja novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo, nos termos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974.

**13.5.7.** Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472.

**13.5.8.** Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, ou no caso de destituição por Assembleia Geral, aplicando-se o disposto na alínea (a) do item 13.5.1 acima, observado que neste caso deverá ser providenciada a imediata alteração na denominação do Fundo de modo a excluir a denominação do Gestor da denominação do Fundo.

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

#### **CAPÍTULO XIV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE**

**14.1.** Pelos serviços prestados pelo Administrador e pelo Gestor ao Fundo, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, dos quais 0,8% (oito décimos por cento) será devido ao Gestor e 0,1% (um décimo por cento) será devido ao Administrador. A Taxa de Administração será paga mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo apurada e provisionada a cada Dia Útil, até o último Dia Útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser reajustado na forma do item 14.1.3. abaixo.

**14.1.1.** Observado o disposto no item abaixo, o Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o

somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**14.1.2.** A Taxa de Administração não inclui os valores devidos ao custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo previstos nas alíneas (b) e seguintes do item 18.1 deste Regulamento, as quais serão debitadas do Fundo pelo Administrador.

**14.1.3.** Os valores previstos neste item 14.1, expressos em reais, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da primeira subscrição de Cotas.

**14.1.4.** A Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador poderá ser paga diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pelo Administrador que venham a ser contratados por este para a prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

**14.2.** Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

**14.3.** Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma remuneração ao Gestor baseada na rentabilidade das Cotas, denominada Taxa de Performance, correspondente à 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, de acordo com a definição do item 1.1 deste Regulamento, incidente sobre o valor da Cota Base.

**14.3.1.** A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente, por Dia Útil, após deduzidas as demais despesas e provisões do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, e será paga diretamente pelo Fundo até o 10º (décimo) Dia Útil contado a partir do encerramento de cada semestre civil, observando que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance teve início na data de integralização das Cotas da primeira emissão e término em 31 de dezembro de 2012.

**14.3.2.** Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto acima, os períodos compreendidos entre:

- (a) O 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e
- (b) O 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

**14.3.3.** A Taxa de Performance será calculada separadamente por cada Cota.

**14.3.4.** Sem prejuízo do disposto no item 14.3.1 acima e no item 14.3.6 abaixo, o valor total da provisão da Taxa de Performance apurado no último Dia Útil de cada semestre será fixado na Carteira do Fundo, sendo

esta a data de provisão da Taxa de Performance, e será pago conforme item 14.3.1 acima, iniciando-se uma nova provisão da Taxa de Performance no início do semestre seguinte.

**14.3.5.** Observado o disposto no item 14.3.6 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, sendo esta a Cota Base para fins de apuração da Taxa de Performance.

**14.3.6.** Sem prejuízo dos pagamentos semestrais da Taxa de Performance, caso num dado semestre 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 da Taxa de Performance mais recente, descontado pela composição das rentabilidades do Fundo apuradas nos meses consecutivos, encerrados, em que não houve provisionamento da Taxa de Performance, iniciando-se na última data de provisão da Taxa de Performance ou na data da última integralização, o que ocorrer por último, sendo neste caso a “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<sub>n</sub>* 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.

**14.3.7.** Após a aplicação do procedimento descrito no item 14.3.6 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 14.3.5 acima.

**14.3.8.** Considerando que a Taxa de Performance prevista acima é calculada e provisionada diariamente, na eventualidade da ocorrência de amortizações de Cotas no decorrer do semestre civil, a Taxa de Performance será calculada sobre o total de Cotas amortizadas, nos termos dos itens acima, será provisionada na data da amortização e será paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**14.3.9.** Para efeitos de cálculo do Benchmark definido no 1.1 do Regulamento, por período, será utilizada a fórmula exposta abaixo:

$$Benchmark = \left\{ \prod (1 + Y_i)^{\frac{1}{252}} \right\} - 1$$

**Onde:**

$Y_i$  = Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMAB de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA.

#### **CAPÍTULO XV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E EXERCÍCIO SOCIAL**

**15.1.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e do Gestor.

**15.2.** O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**15.3.** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo auditor independente.

**15.4.** O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma (a) dos valores disponíveis, (b) dos valores de todos os Ativos Alvo, Aplicações Financeiras e os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, (c) dos valores a receber, subtraídas as exigibilidades do Fundo.

**15.4.1.** A avaliação dos títulos, valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais integrantes da Carteira será efetivada de acordo com a política de precificação de ativos do custodiante do Fundo.

#### **CAPÍTULO XVI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

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

(a) 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;

- (b) 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;
- (c) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) o relatório do auditor independente; e
  - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.
- (d) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- (f) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral.

**16.1.1.** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na Internet, o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**16.2.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na Internet (website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (c) Fatos relevantes;
- (d) 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 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

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

**16.2.1.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, sendo considerada relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável, (i) na cotação das 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.

**16.2.2.** 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 do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

**16.2.3.** Ainda, na hipótese mencionada no item 16.2.2 acima, o Administrador informará ao Cotista, pessoa física, cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

**16.3.** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores da Instituição Administradora, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

**16.3.1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 16.2, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem

como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet (website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**16.4.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se e-mail como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas, de modo que qualquer comunicação aos Cotistas poderá ser realizada por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou e-mail, sendo que quando utilizada qualquer das formas acima estabelecidas de comunicação, não haverá a necessidade de utilização das demais formas.

#### **CAPÍTULO XVII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**

**17.1.** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da Carteira, que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

**17.1.1.** O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratem das matérias relevantes obrigatórias, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus Cotistas.

**17.1.2.** As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

**17.1.3.** A política de voto de que trata este Capítulo ficará disponível para consulta pública na Internet, na seguinte página do Gestor: [www.polocapital.com](http://www.polocapital.com).

#### **CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS DO FUNDO**

**18.1.** Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (b) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

- (c) 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, na Instrução CVM nº 472 ou em outras instruções, normas ou leis aplicáveis;
- (d) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (f) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo (i) despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio e (ii) custos, taxas e emolumentos incorridos junto aos sistemas e/ou câmaras de liquidação e custódia tais como a B3;
- (g) 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;
- (h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (i) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (j) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, aqui incluída a remuneração devida ao custodiante;
- (k) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472;
- (l) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (m) Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a 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;



- (n) 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;
- (o) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (p) Despesas com o registro de documentos em cartório;
- (q) Honorários e despesas relativas às atividades do representante de Cotistas, eleitos nos termos deste Regulamento;
- (r) A contribuição anual devida às bolsas de valores ou à entidade do mercado de balcão organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação, enquanto as Cotas estiverem admitidas à negociação nesses mercados;
- (s) Gastos incorridos no âmbito da execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo e aos Ativos Imobiliários, incluindo o pagamento de taxas, contribuições condominiais, emolumentos, tributos e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os imóveis em garantia dos ativos que compõem a Carteira do Fundo; e
- (t) Outros encargos previstos em lei.

**18.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

## **CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**19.1.** O Fundo será liquidado (a) nas hipóteses previstas neste Regulamento; ou (b) mediante deliberação da Assembleia Geral convocada para esta finalidade.

**19.1.1.** Na liquidação do Fundo, sempre que possível, todos os ativos integrantes de sua Carteira deverão ser realizados.

**19.1.2.** Observado o disposto no item 19.1.3 abaixo, o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, na data do término do prazo de 90 (noventa) dias da deliberação referente à liquidação antecipada do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou pelos meios admitidos pela legislação aplicável, inclusive por meio de dação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo de forma fracionada na

proporção das Cotas detidas pelos Cotistas, após o pagamento de todas as despesas do Fundo, o qual deverá ocorrer fora do âmbito da B3.

**19.1.3.** Nos termos do item 19.1.2, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de alienação ou de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, os títulos e valores mobiliários da Carteira serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil pelo valor que estavam marcados na Carteira do Fundo na data da dação em pagamento, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época.

**19.1.4.** Após a divisão de que trata o item 19.1.2 acima e/ou após a constituição do condomínio referido no item 19.1.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus estabelecidos neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**19.1.5.** No caso de constituição do condomínio civil acima mencionado, o Administrador deverá notificar aos Cotistas para que eles elejam no prazo máxima de 60 (sessenta) dias o administrador para o referido condomínio civil dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio civil, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio civil não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio civil previstas no Código Civil Brasileiro.

**19.1.6.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**19.1.7.** O administrador do condomínio civil eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários ao administrador do condomínio civil, observadas as características de cada título e valor mobiliário integrante da Carteira. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**19.2.** Quando da liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, 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.

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

**19.2.2.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo tanto o Administrador quanto o Gestor não serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo.

**19.2.3.** Após a partilha do ativo (aqui se incluem a alienação e a constituição do condomínio civil), o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo no prazo de 15 (quinze) dias contado da data da finalização da partilha.

## **CAPÍTULO XX – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

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

**20.1.1.** Não obstante o disposto no item 20.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda retido na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- (a) O Fundo possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (b) O Cotista pessoa física, individualmente, não possua participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período; e
- (c) As Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**20.1.2.** O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no item 20.1.1 acima são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido item.

**20.1.3.** Nos termos da Lei nº 8.668, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Carteira do Fundo em Ativos Alvo [e Aplicações Financeiras] sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, salvo nos casos previstos no item 20.1.4 abaixo.

**20.1.4.** O imposto pago pelo Fundo poderá ser compensado com o valor do imposto de renda retido na fonte pelo Fundo por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista que não esteja sujeito à isenção prevista neste item deste Regulamento. A parcela do imposto de renda não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

**20.1.5.** O Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique seus 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.

**20.1.6.** Caso o tratamento tributário do Fundo sofra alterações, o Administrador comunicará tal evento aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante, conforme disposto no 16.2.1.

**20.1.7.**

#### **CAPÍTULO XXI - FORO**

**21.1.** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2021.

---

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