

REGULAMENTO
PERSONALE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1º - O PERSONALE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), bem como, pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º- O FUNDO terá prazo de duração de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado ou reduzido por proposta do GESTOR e deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 15, inciso XI deste Regulamento (Capítulo V).

Artigo 3º- O público alvo do FUNDO são exclusivamente investidores qualificados, conforme definição constante da Instrução CVM nº 539/2013.

Parágrafo Primeiro - Em razão do público alvo, o FUNDO fica dispensado da apresentação do prospecto, bem como, de publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/2008, independentemente da forma de distribuição da respectiva emissão.

Parágrafo Segundo – O investimento no FUNDO é inadequado para investidores não qualificados ou que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário, de forma que recomenda-se a leitura cuidadosa dos fatores de risco constante do artigo 33 do regulamento do FUNDO (Capítulo X).

Parágrafo Terceiro – Determinadas emissões de cotas do FUNDO podem possuir restrições adicionais, quanto ao público-alvo, em linha com a forma de distribuição das respectivas cotas, sendo que tais restrições constarão de um suplemento específico da emissão (“Suplemento da Emissão”), anexo ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º - A política de investimentos do FUNDO consistirá na incorporação, desenvolvimento, construção, exploração e/ou alienação de empreendimentos imobiliários (“Imóveis”) de natureza comercial, residencial e/ou industrial, bem como a aquisição de direitos reais relativos a Imóveis, podendo, inclusive, adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, ações ou cotas

de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e, ainda, nos demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/2008 (“Ativos Imobiliários”).

Parágrafo Primeiro – O objetivo dos investimentos e eventuais reinvestimentos nos Ativos Imobiliários, conforme seleção do GESTOR, será a busca por ganhos de capital na alienação destes ou, ainda, rendimentos de outra natureza, no médio/longo prazo.

Parágrafo Segundo – A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em:

- I. títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; e
- II. cotas de fundos de investimentos da classe referenciado, renda fixa e curto prazo, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR.

Parágrafo Terceiro - É vedada a realização pelo FUNDO de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008.

Parágrafo Quinto – Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do FUNDO passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

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

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 5º - O FUNDO é administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91,

autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6696, de 21 de fevereiro de 2002, (“ADMINISTRADOR”).

Artigo 6º - O gestor da carteira do FUNDO é ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça Santos Dumont, 70, parte, Gávea, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 , devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.666, expedido em 10 de maio de 2011, (“GESTOR”).

Parágrafo Único – O GESTOR é uma empresa autorizada a prestar serviços de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório 11.666 de 10 de maio de 2011 da Comissão de Valores Mobiliários. Com foco no planejamento de investimentos financeiros em seus diversos aspectos - aplicação de recursos, gerenciamento de ativos e incidências fiscais – o GESTOR atua através de um conjunto de ações integradas, identificando as melhores alternativas para a aplicação e gerenciamento de ativos de pessoas físicas e jurídicas, objetivando adequar variados perfis de risco com as expectativas de rentabilidade, segurança e liquidez requeridas em cada caso.

Artigo 7º - Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do FUNDO serão prestados pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrito no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.

Artigo 8º - O FUNDO contará com os serviços de auditoria independente prestados pela LOPES MACHADO AUDITORES - INDEPENDENT MEMBER OF BKR INTERNATIONAL, auditor independente, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 40.262.602.0001/31.

Artigo 9º - A ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça Santos Dumont, 70, parte, Gávea, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 prestará serviços de consultoria especializada ao FUNDO, (“CONSULTORA”), nos termos do Contrato de Consultoria, firmado com o FUNDO e com a interveniência do ADMINISTRADOR.

Artigo 10 - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes da carteira do FUNDO, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas; outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR. O ADMINISTRADOR poderá delegar os poderes previstos no *caput* ao GESTOR, mediante instrumentos próprios de mandato, sem prejuízo de suas responsabilidades legais.

Parágrafo Segundo - O ADMINISTRADOR e o GESTOR do FUNDO deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 11 - É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR utilizando os recursos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado contratado pelo FUNDO, entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;

- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Instrução;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, 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
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Primeiro - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado contratado pelo Fundo dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado contratado pelo Fundo ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado contratado pelo Fundo ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado contratado pelo Fundo uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no Parágrafo Único do artigo 12 abaixo, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado contratado pelo Fundo ou pessoas a eles ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do Fundo.

Parágrafo Segundo – Para fins deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado contratado pelo Fundo bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado contratado pelo Fundo, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do Administrador, Gestor ou consultor especializado contratado pelo Fundo, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo Terceiro - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou a consultor especializado contratado pelo Fundo.

Artigo 12 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento, com o auxílio do GESTOR;
- II. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;

- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados pelo FUNDO; e
 - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
 - V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
 - VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
 - VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
 - VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item III até o término do procedimento;
 - IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;
 - X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
 - XI. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembléia geral;
e
 - XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O administrador poderá contratar, em nome do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas do FUNDO;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o GESTOR, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais

ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;

III. 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

IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral para eleger o substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, sendo facultado ao representante dos condôminos ou ao cotista que detenha ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral caso o ADMINISTRADOR não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados evento da renúncia.

Parágrafo Segundo - O ADMINISTRADOR permanecerá no exercício de suas atividades até serem averbadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, as matrículas referentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a Ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessora na propriedade fiduciária destes bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Terceiro - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO.

CAPÍTULO IV - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - O ADMINISTRADOR, GESTOR e CONSULTORA receberão pela prestação de seus serviços, a remuneração de 1,5% (um e meio por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), dos dois o que for maior.

Parágrafo Primeiro - A remuneração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

Parágrafo Segundo - O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao ADMINISTRADOR, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo FUNDO à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao ADMINISTRADOR, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o FUNDO. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do FUNDO, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do ADMINISTRADOR; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao FUNDO.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 15 - À assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”) compete privativamente:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, com a aprovação do respectivo suplemento da emissão a ser anexado ao Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. salvo quando expressamente previsto em Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. prorrogação do prazo de duração do FUNDO; e
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/2008.

Parágrafo Primeiro - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos condôminos, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos condôminos, através de comunicação escrita remetida a cada um deles.

Artigo 16 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita através de correspondência encaminhada a cada cotista ou anúncio publicado no jornal Diário Mercantil do Rio de Janeiro, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO (“Assembleias Gerais Ordinárias”) e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das demais Assembleias Gerais, em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII eventual sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Segundo - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo Primeiro acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 27, inciso III, abaixo, sendo que as informações referidas no Artigo 27, inciso V, abaixo, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

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

Parágrafo Quarto - A Assembleia Geral se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo Quinto - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo Sexto - A Assembleia Geral será convocada pelo ADMINISTRADOR, podendo também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas.

Parágrafo Sétimo - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

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

Parágrafo Nono – É facultado a cotistas do FUNDO 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 do inciso I do Parágrafo Quinto acima, neste caso, o ADMINISTRADOR deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo Décimo – Para a validade do voto por procuração, o documento com a indicação do voto do cotista deverá estar acompanhado de reconhecimento de firma dos signatários além dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes, neste caso, quando aplicáveis.

Parágrafo Décimo Primeiro - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Décimo Segundo - O pedido de que trata o Parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Décimo Terceiro - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Décimo Primeiro deste Artigo, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do Parágrafo Primeiro deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Décimo Segundo deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo Décimo Quarto - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 17 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. O ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

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

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV deste Artigo; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

Artigo 18 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer tempo, nomear um ou mais representantes dos cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos mesmos.

Artigo 19 - As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do ADMINISTRADOR e mediante recomendação do Gestor, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo ADMINISTRADOR a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 427/2008.

CAPÍTULO VI – REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Artigo 20 – A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas do Fundo deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas e respectivo prazo de mandato, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

Parágrafo Primeiro – A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo – Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas do FUNDO, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo Quarto – Compete ao representante de cotistas já eleito pelo FUNDO informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Quinto – Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos deste Regulamento;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo

FUNDO;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício FUNDO; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto - O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Setimo - Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Oitavo - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas do FUNDO deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Nono - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Décimo - Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO VII - DAS COTAS, DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, DA EMISSÃO INICIAL E DAS EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 19 - O patrimônio líquido do FUNDO corresponderá à soma do disponível mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Parágrafo Único - Para os fins previstos neste artigo serão observados os critérios fixados por norma regulamentar para a determinação do valor da carteira.

Artigo 20 - A emissão inicial será distribuída mediante oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, sendo as cotas emitidas na data do registro do Instrumento de Constituição do FUNDO em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Primeiro – O número máximo de cotas na emissão inicial consta do Suplemento da Emissão Inicial, parte integrante deste Regulamento, de forma que as cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo ADMINISTRADOR, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

Parágrafo Segundo – As demais características da emissão inicial estão contempladas no Suplemento da Emissão Inicial, anexo a este Regulamento.

Parágrafo Terceiro – Novas emissões do FUNDO deverão contar com prévia recomendação do GESTOR e passar por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que aprovará, ainda, o respectivo Suplemento da Emissão.

Parágrafo Quarto – Não haverá direito de preferência dos cotistas do FUNDO à subscrição de cotas de nova emissão.

Parágrafo Quinto – A Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial de cotas de novas emissões, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo Sexto - Caso a Assembleia Geral autorize nova emissão com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Artigo 20A – A segunda emissão de cotas do FUNDO será distribuída mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, cujas características encontram-se descritas no respectivo suplemento da emissão, que constitui o Anexo II a este Regulamento.

Artigo 21 - No ato de subscrição de cotas, o subscritor (i) assinará o boletim de subscrição, se comprometerá a integralizar, exclusivamente em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, as cotas subscritas em até 15 (quinze) dias corridos do envio pelo ADMINISTRADOR da chamada de capital, conforme orientação do GESTOR, respeitadas as demais condições previstas neste Regulamento e no respectivo boletim. Quando da assinatura do Boletim de Subscrição, o cotista pode ser informado da primeira chamada de capital, bem como de chamadas anteriores já realizadas, devendo integralizar os valores relativos às cotas subscritas em até 15 (quinze) dias corridos contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

Artigo 22 - Verificada a mora do cotista na integralização das cotas, o ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, poderá convocar Assembleia Geral de Quotistas, para que esta delibere sobre a hipótese de promover contra o cotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

Parágrafo Primeiro – Os débitos do cotista inadimplente serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, incidindo, ainda, juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês, cujo montante será revertido em favor do FUNDO, sem prejuízo do disposto no parágrafo a seguir.

Parágrafo Segundo – O cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao FUNDO e seus cotistas ou, ainda, ao ADMINISTRADOR e o GESTOR em virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FUNDO, o que ocorrer primeiro.

Artigo 23 - O cotista somente poderá alienar as cotas detidas no FUNDO em mercado secundário exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 24 - Não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição pelos cotistas de cotas do FUNDO.

Artigo 25 - Um único investidor não poderá subscrever a totalidade das cotas do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - O incorporador, construtor ou sócio dos Imóveis do FUNDO não poderão deter, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO.

Parágrafo Segundo - Considera-se pessoa ligada ao cotista:

- I. pessoa física:
 - a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- II. pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido na Lei nº 6.404/1976.

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 26 - O ADMINISTRADOR deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO e 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.

Parágrafo Primeiro - As quantias correspondentes à distribuição a que alude este artigo serão pagas aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do encerramento do semestre.

Parágrafo Segundo - A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o "caput" deste artigo, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do FUNDO, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

CAPÍTULO VIII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 27 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, formulário eletrônico nos termos do anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/2008;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/2008;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008; e
 - c) o relatório do auditor independente.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 28 - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- III. fatos relevantes;
- IV. em 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 art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 27 acima, conforme aplicável.

Parágrafo Único – Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/2008, para fins deste Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do FUNDO ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do FUNDO; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 29 - A divulgação de informações referidas neste Art. 16 deve ser realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Artigo 5º acima.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas nos Artigos 27 e 28 ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO IX - DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

Artigo 32 - Constituem encargos e despesas do FUNDO as seguintes despesas:

- I. taxa de administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio,;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta,;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, inclusive consultoria especializada e distribuição de cotas do FUNDO;

- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;
- XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia-Geral; e
- XIII. despesas com o registro de documentos em cartório.

Parágrafo Único - Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer outras despesas do FUNDO não previstas neste Regulamento ou Suplemento da Emissão ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 33 - O FUNDO e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- I. Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o FUNDO é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las nos termos do artigo 23 deste regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- II. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do FUNDO podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e

procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do FUNDO.

- III. Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios: O FUNDO está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do FUNDO. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do FUNDO.
- IV. Riscos de Mercado: Os ativos que compõem a carteira do FUNDO podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.
- V. Risco de Crédito: Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o FUNDO.
- VI. Outros Riscos Exógenos ao Controle do ADMINISTRADOR: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do FUNDO, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do FUNDO e o valor de suas cotas.

VII. Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do FUNDO poderão ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do FUNDO.

VIII. Risco de Patrimônio Negativo: AS EVENTUAIS PERDAS PATRIMONIAIS DO FUNDO NÃO ESTÃO LIMITADAS AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO, DE FORMA QUE OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.

IX. Riscos do Setor Imobiliário: O FUNDO está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

X. Riscos de Despesas Extraordinárias: O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

CAPÍTULO XI - DA TRIBUTAÇÃO

Artigo 34 - Os rendimentos distribuídos aos cotistas, na forma do Capítulo VII deste Regulamento, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), o qual será recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração.

Parágrafo Primeiro - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de

Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Parágrafo Segundo - Não está sujeita à incidência do imposto sobre a renda na fonte prevista no parágrafo primeiro acima a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Parágrafo Terceiro - O Imposto de que trata o parágrafo primeiro acima poderá ser compensado com o retido na fonte pelo FUNDO, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

Artigo 35 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do FUNDO por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 36 - A carteira do FUNDO não está sujeita a qualquer tributação, salvo aquela tratada no parágrafo primeiro, do artigo 34 acima (Capítulo XI), e no caso de aplicação de 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, hipótese em que toda a carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 37 - Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CVM nº 2.689, é aplicável tratamento tributário específico.

Artigo 38 - Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - O benefício disposto no caput deste artigo:

- I. será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- II. não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Artigo 39 – Não há garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PROVISIONAMENTO

Artigo 40 - As demonstrações contábeis do FUNDO serão apuradas da seguinte forma:

- I. Os Ativos Imobiliários serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado em periodicidade não superior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os Ativos Imobiliários cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;
- II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do FUNDO, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANBIMA; e
- III. A metodologia de precificação dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do FUNDO, como títulos privados, obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:

Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o PU de mercado;

- a) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o PU de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um pool de players com forte participação no mercado (PIC);

Parágrafo único - Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título é apurado de acordo com metodologia de precificação do ADMINISTRADOR. Caso não haja dados para a precificação ou o fluxo de amortização do papel não seja pré-definido, o ativo será precificado na curva de aquisição.

Artigo 41 - Caso o ADMINISTRADOR identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do FUNDO, este deverá comunicar imediatamente o GESTOR, apresentando as justificativas

cabíveis e efetuar o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelo Comitê de Crédito da Administradora.

Parágrafo único - As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas pelo Comitê de Crédito com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 40 - Em caso de liquidação do FUNDO, será rateado entre os cotistas o produto da apuração dos haveres do FUNDO, tal como venha a ser decidido em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O auditor deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo Segundo - A critério do ADMINISTRADOR e conforme recomendação do GESTOR, o FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas, inclusive em razão de venda de Ativos Imobiliários.

Parágrafo Terceiro - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 41 – O FUNDO poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos cotistas presentes, conforme sugestão do GESTOR, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

Artigo 42 - Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

Artigo 43 - O exercício social do FUNDO encerrar-se-á no dia 30 de junho de cada ano.

Artigo 44 - O direito de voto do FUNDO em assembleias será exercido pelo GESTOR, por meio de delegação de poderes pelo ADMINISTRADOR. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o

exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede do GESTOR, orienta suas decisões em assembleias dos emissores de títulos e valores mobiliários detidos pelo FUNDO, no intuito de defender os interesses do FUNDO e de seus cotistas. O FUNDO se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa

Parágrafo único - A íntegra da política relativa ao exercício do direito de voto do GESTOR está disponível no website http://orama-home.s3.amazonaws.com/static/doc/Politica_de_voto-Orama.pdf

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2020.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Administradora