

## REGULAMENTO DO

### BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF n.º 15.570.431/0001-60

#### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**1.1. Constituição.** O BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

#### CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

**2.1. Definições.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

**“Agências de Rating Autorizadas”:** A Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto;

**“Assembleia Geral de Cotistas”:** A assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

**“Ativos”:** Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

**“Ativos de Renda Fixa”:** Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída

por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (v) cotas de fundo de investimento de liquidez diária, resgate com pagamento em até 1 (um) dia útil contado a partir da solicitação e política de investimentos restrita aos ativos listados acima;

“Ativos Imobiliários”:

Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica;

“Auditor Independente”:

A empresa de auditoria, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;

“Banrisul”:

O BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.702.067/0001-96;

“BM&FBOVESPA”:

A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores,

Mercadorias e Futuros;

“Consultor Imobiliário”:

A instituição que venha a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para prestar os serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item 5.5. deste Regulamento;

“Contrato de Consultoria Imobiliária”:

O instrumento por meio do qual será formalizada a contratação da instituição que atuará como Consultor Imobiliário do Fundo;

“Contratos de Locação Atípica”:

Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Banrisul e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul, na qualidade de locatários, na modalidade “*built-to-suit*” ou outras formas de locação atípica, tendo por objeto os Ativos Imobiliários. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no Anexo B ao presente Regulamento;

“Cotas”:

As cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas”:

Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;

“Cotistas Conflitados”:

Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 13.3 abaixo;

“Critérios de Elegibilidade”:

Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pelo Consultor Imobiliário quando

da seleção dos Ativos Imobiliários, os quais estão devidamente descritos no Anexo A ao presente Regulamento;

- “CVM”:  
A Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Emissão”:  
A data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
- “Dia Útil”:  
Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
- “Encargos do Fundo”:  
Os custos e despesas descritos no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
- “Estudo de Viabilidade”:  
O estudo inicial de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo;
- “Fitch”:  
A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
- “Fundo”:  
O BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
- “Instituição Administradora”:  
A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade

do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91;

“Instrução CVM n.º 400/03”: A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM n.º 472/08”: A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

“Instrução CVM n.º 555/14”: A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

“Laudo de Avaliação”: O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário, com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários;

“Lei n.º 8.245/91”: A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;

“Lei n.º 8.668/93”: A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

“Lei n.º 8.981/95”: A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

- “Lei n.º 9.779/99”: A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- “Lei n.º 11.033/04”: A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- “Locatários”: O Banrisul e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Atípica;
- “Moody’s”: A Moody’s America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
- “Opção de Compra”: A opção de compra a ser estabelecida aos Locatários nos Contratos de Locação Atípica e nos eventuais contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, que venham a ser celebrados com os Locatários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica ou de outros contratos de locação convencional, mediante a qual o respectivo Locatário, diretamente ou por meio de terceiros por ele indicados, poderá adquirir o Ativo Imobiliário objeto do Contrato de Locação Atípica ou contrato de locação convencional, por valor atestado em Laudo de Avaliação, na hipótese da locação do respectivo Ativo Imobiliário não ser renovada ao término da vigência do correspondente Contrato de Locação Atípica ou contrato de locação convencional;

“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;
“ <u>PMG</u> ”:	O preço máximo garantido utilizado para a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares aos Ativos Imobiliários;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de Cotas do Fundo;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Relatório de Análise</u> ”:	O relatório semestral referido no Artigo 39, inciso IV, alínea “b” da Instrução CVM n.º 472/08, que deverá ser elaborado pela Instituição Administradora, com base nas informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	A reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Item 16.1.4, abaixo;

“ <u>Standard &amp; Poor’s</u> ”:	A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro; e
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração das Cotas do Fundo, calculada e paga na forma prevista no Capítulo X deste Regulamento.

### **CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1. Objetivo.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para obtenção de renda por locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, e gestão patrimonial de tais Ativos Imobiliários, ou ainda, durante o período de composição da carteira de Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

**3.1.1.** No prazo de 2 (dois) anos contados a partir de seu registro para funcionamento, o Fundo adquirirá Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade discriminados no Anexo A ao presente Regulamento, os quais serão locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujas características mínimas encontram-se discriminadas no Anexo B a este Regulamento.

**3.1.2.** Para a realização das adaptações ou reformas nos Ativos Imobiliários de que trata o item 3.1.1 acima, bem como nas hipóteses em que o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários representados por terrenos, objetivando a



construção de imóveis, em consonância com as necessidades dos Locatários, a Instituição Administradora promoverá, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares, a ser selecionada de acordo com os seguintes critérios e procedimentos, os quais serão verificados pelo Consultor Imobiliário, previamente à sua contratação pelo Fundo, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- (i) a empresa especializada de engenharia deverá ser detentora de registro no competente conselho de classe, com habilitação para projetos, construção, reforma e/ou manutenção no ramo de construção civil, conforme o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;
- (ii) a empresa especializada de engenharia deverá dispor de profissional, responsável técnico, devidamente habilitado junto ao competente conselho de classe para o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;
- (iii) a empresa especializada de engenharia deverá apresentar apólice de seguro de responsabilidade civil para a execução das obras objeto de contratação pelo Fundo; e
- (iv) a contratação deverá ser realizada sob o regime de PMG.

**3.2. Política de Investimento.** Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais ou recebíveis no curto prazo.

**3.2.1.** Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário, com os Locatários e/ou com os vendedores dos Ativos Imobiliários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda e para a locação (convencional e/ou atípica, conforme o caso) dos Ativos Imobiliários.

**3.2.2.** A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos Imobiliários pelo Consultor Imobiliário e aprovação pelos Locatários, cabendo ao Consultor Imobiliário verificar o pleno atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

**3.2.3.** Os Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo deverão, enquanto integrantes da carteira de investimentos do Fundo, ter contratado, pelo Fundo ou pelo respectivo locatário, seguro patrimonial com valor de cobertura considerado suficiente pelo Consultor Imobiliário e com cláusula beneficiária ao Fundo.

**3.2.4.** A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo poderá ser realizada sob a forma de permuta, na forma a ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, hipótese em que poderão ser adquiridos pelo Fundo imóveis que não se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade descritos neste Regulamento, mediante compromisso firme de permuta por Ativos Imobiliários selecionados pelo Consultor Imobiliário e que se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade já mencionados.

**3.2.5.** Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá (i) a prerrogativa na renovação das

locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, e (ii) a Opção de Compra. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário ou o exercício da Opção de Compra, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Imobiliários a terceiros ou a alienação destes pelo Fundo.

**3.2.5.1.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas decida pela alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo, o valor de alienação de tal Ativo Imobiliário deverá ser respaldado em Laudo de Avaliação aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**3.2.5.2.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários, inclusive nas hipóteses de exercício da Opção de Compra, deverão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

**3.2.5.3.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas decida pela locação de Ativos Imobiliários a terceiros, poderão ser celebrados Contratos de Locação Atípica, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Imobiliários de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

**3.2.5.4.** Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

**3.2.6.** Havendo a solicitação da implementação de edificação, ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, ou eventualmente por terceiro locatário conforme disposto no item 3.2.5 supra, caberá ao Consultor Imobiliário decidir, com a anuência da Instituição Administradora, quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo.

**3.2.6.1.** Na hipótese de realização das obras de edificação, ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, observados os critérios e procedimentos estabelecidos no item 3.1.2 acima, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

**3.2.7.** O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários na forma dos itens 3.2 e 3.2.5.2 acima, ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa, a seu exclusivo critério, observados os requisitos mínimos que deverão ser atendidos pelos Ativos de Renda Fixa, estabelecidos neste Regulamento e as necessidades de liquidez do Fundo referentes à aquisição dos Ativos Imobiliários.

**3.2.8.** Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 555/14, observadas as exceções previstas no Artigo 45, §6º, da Instrução CVM n.º 472/08.

**3.3. Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Consultor Imobiliário, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**3.4. Derivativos.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

## **CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO**

**4.1. Público Alvo.** As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou

quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com exceção feita aos clubes de investimento, constituídos nos termos da Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011.

## **CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**5.1. Administração e Prestação de Serviços.** As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Instituição Administradora.

**5.1.1.** As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrem a carteira do Fundo, bem como a administração das locações e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

**5.1.2.** As atividades de controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

**5.1.3.** As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

**5.2. Limitações da Instituição Administradora.** A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no presente Regulamento, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

**5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora.** A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

**5.3.1.** Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

**5.3.4.** Após a averbação referida no Item 5.3.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**5.3.5.** Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 472/08.

**5.4. Obrigações da Instituição Administradora.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir, em nome e as expensas do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, após a identificação, análise, seleção, avaliação e

negociação do Consultor Imobiliário e aprovação pelos Locatários, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com base na consultoria prestada pelo Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. 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 Inciso III, acima, até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

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



XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

**5.4.1.** A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente:

I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

II. Escrituração das Cotas;

III. Custódia de ativos financeiros; e

IV. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente.

**5.4.1.1.** A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, mediante a contratação, em nome do Fundo, de terceiros devidamente habilitados:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Formador de mercado;

III. Auditoria independente; e

IV. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio.

**5.4.2.** A Instituição Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes às participações societárias integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Instituição Administradora em assembleias de detentores de títulos ou valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A íntegra da política acima referida pode ser encontrada em sua versão integral no *website* da Instituição Administradora ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)).

**5.5. Do Consultor Imobiliário.** A Instituição Administradora contratará, em nome e às expensas do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário para que este preste ao Fundo serviços de consultoria de investimentos, que poderão incluir, sem limitação:

I. Assessoramento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade;

II. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, antes ou após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite do imóvel, no âmbito do respectivo Contrato Atípico de Locação;

III. Indicação da empresa especializada de engenharia a ser contratada pelo Fundo, na forma do item 3.1.2 acima, para a realização das obras de adaptação, reforma ou edificação nos Ativos Imobiliários, que ocorram antes ou após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite do imóvel, no âmbito do respectivo Contrato Atípico de Locação;

IV. Recomendação ao Fundo, de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

V. Indicação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

**5.5.1.** O Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração a ser estabelecida no Contrato de Consultoria Imobiliária.

**5.5.2.** O Consultor Imobiliário deverá auxiliar a Instituição Administradora na elaboração do Relatório de Análise, encaminhando à Instituição Administradora as informações referentes ao valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, preparado para cada um dos empreendimentos pertencentes ao patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que deverão estar devidamente indicados no Relatório de Análise, sendo que tal atualização terá por base o valor de avaliação estabelecido no último Laudo de Avaliação disponível, nos termos da cláusula 5.5.3. abaixo.

**5.5.3.** Conforme previsto na Instrução CVM n.º 472/08, o valor dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo será apurado por empresa independente de avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário, com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, a qual emitirá Laudo de Avaliação de cada imóvel.

## **CAPÍTULO VI - DOS FATORES DE RISCO**

**6.1. Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**6.3. Riscos de bloqueio à negociação de cotas.** As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA.

**6.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos

Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos Ativos Imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos Ativos Imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**6.5. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, não obstante as medidas de proteção aos Cotistas previstas no item 13.4 e seguintes abaixo, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

**6.6. Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Consultor Imobiliário ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**6.8. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da

locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

**6.9. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**6.10. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos Locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos Ativos Imobiliários às expensas dos Locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de Contingência.

**6.11. Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

**6.12. Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**6.13. Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de Ativos Imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos Ativos Imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

**6.14. Riscos tributários.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.



Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**6.15. Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**6.16. Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- I. política monetária, cambial e taxas de juros;
- II. políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários;
- III. greve de portos, alfândegas e receita federal;
- IV. inflação;
- V. instabilidade social;
- VI. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- VII. política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- VIII. racionamento de energia elétrica; e
- IX. outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente,

eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**6.17. Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

**6.19. Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos Ativos Imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos Locatários, mediante a celebração dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, por parte do Banrisul, das sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos Contratos de Locação Atípica, sem que a renovação seja realizada junto aos Locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os Ativos Imobiliários.

**6.20. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

**6.21. Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**6.22. Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos de Locação Atípica:** Após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, os Ativos Imobiliários poderão ser (i) alienados ou (ii) objeto de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, aos próprios Locatários ou a terceiros. Não há garantias de que após a vigência dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo consiga realizar a alienação ou a locação convencional dos Ativos Imobiliários, aos Locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade

apresentada pelo Fundo até então. Ainda que os Locatários detenham a Opção de Compra, não há garantias de que a referida Opção de Compra será exercida para todos os Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, podendo o Fundo, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, remanescer com Ativos Imobiliários que os Locatários não demonstrem o interesse em exercer a Opção de Compra, ou mesmo, renovar a locação.

Adicionalmente, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese de celebração de contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, os valores dos aluguéis a serem obtidos pelo Fundo com os respectivos Ativos Imobiliários poderão ser consideravelmente inferiores àqueles obtidos durante a vigência dos Contratos de Locação Atípica, causando a diminuição dos rendimentos a serem pagos pelo Fundo aos Cotistas.

Na hipótese de ser realizada a venda dos Ativos Imobiliários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, inclusive mediante o exercício da Opção de Compra, a Instituição Administradora realizará a amortização das Cotas do Fundo. Nesta hipótese o Cotista poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Locatários qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

**6.23. Risco de atraso de obra.** Os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários poderão estar (i) construídos e necessitando adaptações e/ou reformas, (ii) em construção ou (iii) ser apenas terrenos para construção em favor do Fundo.

Dessa forma, estão sujeitos ao risco de atraso na execução das obras ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias poderão ocasionar o atraso na entrega e aceitação do Ativo Imobiliário pelo Locatário, quando terão início o pagamento dos aluguéis ao

Fundo, sem prejuízo de eventuais multas por atraso na entrega do Ativo Imobiliário devidas ao Locatário, impactando a rentabilidade do Fundo e a expectativa de rendimento dos Cotistas.

**6.24. Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **CAPÍTULO VII - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

**7.1. Características das Cotas e condições genéricas de distribuição das Cotas do Fundo.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

**7.1.1.** O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

**7.1.2.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pela Instituição Administradora e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**7.1.3.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**7.1.3.1.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora (b) o Consultor Imobiliário; (c) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Consultor Imobiliário; (d) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**7.1.3.2.** Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

**7.1.3.3.** Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Locatários dos Ativos Imobiliários ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas Conflitados, nos termos do item 13.4.1 abaixo.

**7.1.4. Os Cotistas do Fundo:**

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**7.1.5.** As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

**7.1.6.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

**7.1.7.** Não haverá resgate de Cotas.

**7.2. Primeira Emissão de Cotas.** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00

(cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

**7.2.1.** As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

**7.2.2.** A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de Cotas definida no prospecto da oferta pública da Primeira Emissão.

**7.2.3.** Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

**7.3. Novas Emissões de Cotas.** O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

**7.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

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



**7.3.3.** Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

**7.3.4.** Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas nova emissão de Cotas, é facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a referida emissão e o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

**7.4. Subscrição de Cotas.** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

**7.4.1.** No caso de ofertas públicas realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

**7.4.2.** Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

**7.5. Integralização de Cotas.** A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários que sejam aprovados pelo Consultor Imobiliário e que atendam, cumulativamente à totalidade dos Critérios de Elegibilidade, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

**7.5.1.** A integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será permitida apenas aos Locatários, mediante a apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos da regulamentação em vigor.

**7.5.2.** O prazo máximo para a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será de até 120 (cento e vinte) dias contados da referida subscrição.

**7.6. Negociação das Cotas.** As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

## **CAPÍTULO VIII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**8.1. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**8.1.1.** O Fundo será encerrado mediante deliberação dos Cotistas, tomada em assembleia geral, observado o disposto no Capítulo IX abaixo.

**8.2. Amortização.** As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

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

**8.3.1.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente 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.

**8.3.2.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

**8.3.3.** Após a partilha de que trata o Item 8.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

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

**8.3.5.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 8.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

**8.3.8.** Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**9.1. Assembleia Geral de Cotistas.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

- VIII. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Eleição e destituição dos representantes 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. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação Atípica; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pelos Locatários; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação Atípica;
- XIV. Deliberar sobre a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros, que não os Locatários, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação aos Locatários ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica;
- XV. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Imobiliários, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação aos Locatários ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, incluindo a deliberação a respeito da contratação da empresa que auxiliará o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários;

- XVI. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação sempre que se referir a bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo ou que sirva de sustentação à alienação dos Ativos Imobiliários; e
- XVII Deliberar sobre a aprovação da realização de permuta de Ativos Imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis que não se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade descritos neste Regulamento, desde que sejam destinados à permuta por Ativos Imobiliários que se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade já mencionados.

**9.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

**9.1.2.** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, e/ou do Consultor Imobiliário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, bem como nos casos de substituição de tais instituições, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora.

**9.1.2.1.** As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**9.2. Convocação.** A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 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 Gerias, 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.

**9.2.1.** Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**9.2.2.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**9.3. Ordem do Dia.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**9.4. Consulta formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**9.4.1.** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**9.4.2.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 7.4.2, acima.

**9.5. Voto.** 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, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

**9.5.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

**9.5.2.** O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

**9.5.3.** Caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Locatários ou terceiros locatários dos Ativos Imobiliários, não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

**9.5.4.** Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, os Cotistas Conflitados, nos termos do item 13.4.1 abaixo.

**9.6. Instalação.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**9.7. Quóruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por



maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

**9.7.1.** Dependerão da aprovação de Cotistas que representem (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando este tiver até 100 (cem) cotistas no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, XI e XVI do Item 9.1, acima, conforme disposto na Instrução CVM nº 472/08.

**9.8. Lista de Cotistas.** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

**9.8.1.** A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Encaminhar, 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.

**9.8.2.** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

**9.8.3.** A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

**9.8.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.2, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

**9.9. Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

## **CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**10.1. Taxa de Administração.** A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,4% (quatro décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (a "Taxa de Administração").

**10.1.1.** A Taxa de Administração prevista no item 10.1 acima terá o piso de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.

**10.1.2.** A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Instituição Administradora será calculada todo Dia Útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à taxa de "1/252" (um duzentos e cinquenta e dois avos) de forma linear.

**10.1.3.** Adicionalmente, será devido à Instituição Administradora, a título de Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por cada Ativo Imobiliário adquirido pelo Fundo, limitado a um total de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), conforme previsto no Estudo de Viabilidade do Fundo, a ser paga no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

**10.1.4.** A Taxa de Administração inclui as atividades de controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração de Cotas do Fundo, que serão exercidas pela Instituição Administradora.

**10.1.5.** A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

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

**10.1.7.** Os valores devidos mensalmente à Instituição Administradora serão acrescidos de 13,83% (treze inteiros e oitenta e três centésimos por cento), sendo tal percentual referente ao acréscimo dos tributos incidentes sobre a Taxa de Administração, na data deste Regulamento.

**10.1.8.** Os valores previstos neste item, expressos em reais, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) a partir do primeiro dia do mês referente à integralização das Cotas do Fundo.

**10.2. Taxas de Performance, Ingresso e Saída.** O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

## **CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**11.1. Encargos do Fundo.** Constituirão Encargos 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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos das distribuições primárias de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente e do Formador de mercado;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral 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 n.º 472/08 e/ou deste Regulamento;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV. Honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes dos cotistas.

**11.2. Outras Despesas.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES**

**12.1. Envio de Informações aos Cotistas.** A Instituição Administradora 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 reflète 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 reflète 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, se houver;

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

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

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

**12.1.1.** A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**12.1.2.** As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

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

**12.1.4.** Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico e eletrônico da Instituição Administradora, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, e [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br).

**12.1.5.** A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na

página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03, se houver; e
- IV. Fatos relevantes.

### **CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE E DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS**

**13.1. Conflitos de Interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora e/ou o Consultor Imobiliário, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse.** Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários ou do empreendedor, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário e (ii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário e/ou dos Locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

**13.3. Cotistas em Conflito de Interesse:** Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (ii) sejam instituições financeiras ou assemelhadas ou apresentem, em

seu grupo econômico, sociedades que atuem como instituição financeira ou assemelhada, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos Locatários.

**13.3.1.** Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

- I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 7.1.3.1 a 7.1.3.3 acima; e/ou
- II. A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

**13.3.2.** Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos neste Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

- I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;
- II. objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- III. número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;



- IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e
- V. na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item 13.5 abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nos incisos I a IV acima.

**13.3.3.** A comunicação a que se refere o item 13.3.2 acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Regulamento.

**13.3.4.** A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

**13.4. Da Proteção aos Cotistas:** Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritas abaixo.

**13.4.1.** Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.4.2.** Após um Cotista ou grupo de Cotistas ser enquadrado como Cotistas Conflitados, de acordo com o item 13.3 e seguintes acima, a Instituição Administradora deverá adotar as medidas necessárias para que a distribuição dos resultados auferidos pelo Fundo devidos aos Cotistas Conflitados seja depositada em uma conta vinculada em estabelecimento bancário oficial, para garantir obrigações dos Cotistas Conflitados, ou eventuais prejuízos por eles causados aos demais Cotistas.

**13.4.3.** Na situação acima, o Administrador deverá enviar uma notificação aos Cotistas Conflitados em até 10 (dez) dias do primeiro depósito efetuado em conta vinculada.

**13.4.4.** O valor depositado em conta vinculada, nos termos do item 13.4.2 acima, deverá ser liberado aos Cotistas Conflitados (i) no momento em que comprovar não estar mais enquadrado no conceito de Cotista Conflitado, ou (ii) mediante recebimento de autorização dos Locatários prevista no item 13.5 abaixo.

**13.5. Liberação de Cotistas Conflitados:** Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 13.3.2 acima para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 13.4 e seguintes deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

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

**14.2. Exercício.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**14.2.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

**14.2.2.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Instituição Administradora.

## **CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO**

**15.1. Patrimônio Líquido.** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do imóvel e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado serão carregados na curva do ativo.

**15.3. Provisionamento.** Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

**15.3.1.** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

## **CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo.** O Fundo adota como política de distribuição de resultados a distribuição a seus Cotistas de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto abaixo com relação à Reserva de Contingência.

**16.1.1.** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**16.1.2.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

**16.1.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Administradora.

**16.1.4.** Para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, a qual será composta do montante equivalente a, no mínimo, 12 (doze) meses de despesas ordinárias do Fundo e limitada a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos Contratos de Locação Atípica.

## **CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES**

**17.1. Vedações à Instituição Administradora.** É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome 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. Sem prejuízo do disposto no Item 13.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora ou o Consultor Imobiliário, 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 na Instrução CVM n.º 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

**17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:**

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

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo planeje adquirir.

## **CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**18.1. Condições para Isenção Fiscal.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99 estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que:

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

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

**18.1.1.** O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

**18.1.2.** De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

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

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

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

**18.1.3.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 7.6, acima.

**18.1.4.** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

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

**18.2. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros.** Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (artigo 81, §1º, da



Lei n.º 8.981/95, e artigo 69 da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei n.º 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10, artigo 69, §1º, inciso I.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10.

**Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**19.1. Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**19.1.1.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**19.2. Foro.** Fica eleito o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2016.

---

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

*Instituição Administradora*

*Anexo A ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 30 de setembro de 2016.*

### **CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ser indicados pelo Consultor Imobiliário à Instituição Administradora para a aquisição da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

- i) Os bens imóveis deverão ter sido aprovados para locação pelos Locatários, com o assentimento expresso do Banrisul;
- ii) Os bens imóveis deverão, após a conclusão das obras de edificação, reforma ou adaptação a serem realizadas pelo Fundo, servir para a operação de uma agência bancária dos Locatários ou outro imóvel comercial;
- iii) Os bens imóveis deverão ter sido objeto de auditoria jurídica concluída de forma satisfatória, em consonância com a Política de Investimento e aprovada pelo Consultor Imobiliário e pela Instituição Administradora; e
- iv) Os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de direitos reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo Consultor Imobiliário, bem como pelo competente Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso.

*Anexo B ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 30 de setembro de 2016.*

### **CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA**

Os Contratos de Locação Atípica deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

i) deverá constar no Contrato de Locação Atípica um anexo com o projeto do imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do Locatário;

ii) o prazo mínimo para a locação deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados no Ativo Imobiliário pelo Fundo, na qualidade de locador;

iii) na hipótese do Locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o Contrato de Locação Atípica deverá prever a obrigação do Locatário realizar o pagamento de indenização ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, em valor correspondente ao somatório dos valores de aluguel devidos da data da denúncia do Contrato de Locação Atípica, até a data do término de sua vigência; e

iv) o Contrato de Locação Atípica deverá prever a Opção de Compra, mediante a qual o respectivo Locatário, diretamente ou por meio de terceiros por ele indicados, poderá adquirir o Ativo Imobiliário objeto do Contrato de Locação Atípica, por valor atestado em Laudo de Avaliação, na hipótese da locação do respectivo Ativo Imobiliário não ser renovada ao término do referido Contrato de Locação Atípica.