

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
HECTARE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**

CNPJ/ME Nº. 30.578.239/0001-04

REALIZADA EM 17 DE AGOSTO DE 2022

I. DATA, HORA E LOCAL: 17 de agosto de 2022, às 14 horas, na sede social da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Administradora").

II. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude da presença do cotista detentor da totalidade das cotas do Fundo, conforme assinatura constante da lista de presença arquivada na sede da Administradora ("Cotista"). Presentes, ainda, os representantes da Administradora e da **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("Gestora").

III. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Fernanda Vital Silva Rohrs; Secretária: Ariane Verrone Iannarelli.

IV. ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Foi aprovada, pelo único Cotista do Fundo, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

a) Alteração do Regulamento do Fundo, de modo a incluir o novo artigo 51 e parágrafos que passarão a vigor conforme segue:

"Artigo 51 : As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administradora sob única e exclusiva orientação do Gestor, mediante aviso prévio e formalizado de no mínimo 4 Dias Úteis de antecedência com relação a data de pagamento, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

Parágrafo 1º: Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Imobiliários para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização.

Parágrafo 2º: A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

b) Autorização ao Administradora para tomar todas as medidas necessárias e cabíveis para operacionalização das deliberações constantes nos itens anteriores.



V. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo 17 de agosto de 2022

DocuSigned by:
Ariane Verrone Iannarelli

DocuSigned by:
Fernanda Vital Silva Reis

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

DocuSigned by:
André Catrocelio

DocuSigned by:
Eduardo Malheiros

HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

REGULAMENTO

HECTARE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/ME N°: 30.578.239/0001-04

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O **HECTARE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito sob o CNPJ/ME n.º 30.578.239/0001-04, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"Administradora": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88;

"ANBIMA": Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;

"Assembleia Geral de Cotistas": a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XI deste Regulamento;

"Ativos": os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto;

"Ativos de Liquidez": quando mencionados em conjunto **(a)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM n.º 472/08;

(b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; **(c)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; **(d)** derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

"Ativos Extraordinários": o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre bens imóveis, participações societárias de sociedades e companhias imobiliárias e/ou em outros



ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, incluindo os Ativos Alvo, que não os CRI, nos seguintes casos: **(a)** execução ou excussão de garantias relativas aos CRI de titularidade do Fundo, e/ou **(b)** renegociação de dívidas decorrentes dos CRI de titularidade do Fundo;

“Ativos Alvo”: o investimento em empreendimentos imobiliários, a ser realizada diretamente pelo Administradora, por indicação do Gestor, mediante aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos: **(i)** preponderantemente, em CRIs, e, complementarmente, nos seguintes ativos: **(ii)** cotas de outros FII; **(iii)** letras hipotecárias (**“LH”**) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

(iv) letras de crédito imobiliário (**“LCI”**) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; **(v)** letras imobiliárias garantidas (**“LIG”**); **(vi)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundo de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(vii)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (**“FIDC”**) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

“Auditor Independente”: a sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

“Boletim de Subscrição”: o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

“Capital Comprometido”: a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

“Capital Comprometido do Cotista”: o valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimentos, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

“CRI”: são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“B3”: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;

“Código ANBIMA”: o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;

“Código Civil Brasileiro”: a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

"Compromisso de Investimentos": o "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento" assinado pelo Fundo, representado pelo Administradora, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar as Cotas subscritas sempre que houver chamadas de capital por parte do Administradora, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso;

"Cota(s)": as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"Cotista(s)": os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da Primeira Integralização de Cotas": a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou mediante entrega de ativos imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08;

"Dia Útil": qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"Distribuição de Rendimentos": tem o significado que lhe é atribuído no artigo 50, parágrafo 1º, deste Regulamento;

"Escriturador": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"FATCA": Foreign Account Tax Compliance Act;

"FII": Fundo(s) de Investimento Imobiliário;

"Fundo": o HECTARE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



"Gestor": a **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 71, 7º andar, Edifício Atrium V, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, credenciada como Administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 16.590, de 19 de setembro de 2018;

"IGP-M/FGV": o Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

"Instrução CVM nº 400/03": a Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 472/08": a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 476/09": a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 539/13": a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 555/14": a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"Laudo de Avaliação": o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis, bens e direitos integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08;

"Lei nº 6.404/76": a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"Lei nº 8.245/91": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"Lei nº 8.668/93": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"Mercado Secundário": qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

"Patrimônio Líquido": a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;



"Período de Distribuição": o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

"Pessoas Ligadas": consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administradora, do Gestor, do consultor especializado, de seus Administradoras e acionistas; (ii) a sociedade cujas Administradoras, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administradora, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administradora, do Gestor ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

"Política de Investimento": a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, de acordo com o Capítulo VIII deste Regulamento;

"Prazo de Duração": indeterminado, conforme descrito no artigo 1º deste Regulamento;

"Regulamento": o presente regulamento do Fundo;

"Representante(s) dos Cotistas": um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

"Público Alvo": o Fundo é destinado exclusivamente aos 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, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

"Taxa de Administração": tem o significado que lhe é atribuído no artigo 8º deste Regulamento.

Parágrafo 2º O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, conforme definido acima.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administradora, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º O Administradora é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number ("GIIN") W9WKQW.00000.SP.076.



Parágrafo 2º Compete ao Administradora, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento, conforme orientações do Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos que integram ou que venham a integrar o patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no parágrafo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administradora, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) arquivo dos relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - observadas as competências do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando



para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV - informar à CVM a Data da Primeira Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Administradora deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º São exemplos de violação do dever de lealdade do Administradora, as seguintes hipóteses:

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

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de



vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º O Administradora e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administradora no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os 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 a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 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, observado o artigo 14, parágrafo 2º, abaixo; e XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso X deste artigo não impede a aquisição, pelo Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente



ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º Ao Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

CAPÍTULO III - DO GESTOR

Artigo 6º O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º Cabe, ainda, ao Gestor, realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: São obrigações do Gestor:

- I - gerir a carteira dos Ativos do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento, incluindo, mas não se limitando, à organização, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos para o Fundo;
- II - monitorar os Ativos e o desempenho do Fundo;
- III - participar e votar, se aplicável, nas assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e conforme sua política de exercício de direito de voto;
- IV - prestar assessoria para que o Administradora decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- V - recomendar a aquisição dos bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e os termos do Regulamento, sendo que a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados



exclusivamente pelo Gestor;

VI - recomendar a aquisição dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 2º, parágrafo 3º, III, deste Regulamento.

VII - empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

VIII - transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

IX - observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão celebrado entre o Administradora e o Gestor;

X - cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - sugerir ao Administradora proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou dentro dos limites das Emissões Autorizadas, nos termos deste Regulamento;

XII - não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo; XIII - prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administradora;

XIV - elaborar o relatório de gestão;

XV - identificar, avaliar e recomendar ao Administradora, potenciais propostas de aquisição e alienação de Ativos de Liquidez, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

XVI - indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Extraordinários integrantes da carteira do Fundo; e

XVII - disponibilizar ao Administradora, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório.

Parágrafo 3º O Gestor deverá auxiliar o Administradora na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.



CAPÍTULO IV - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 8º O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e passivo, escrituração e banco liquidante, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração, em valor equivalente a 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado:

- (i) o valor mínimo mensal de: **(a)** R\$ 10.000,00 (dez mil reais) nos 12 (doze) primeiros meses de funcionamento do Fundo, contados de sua primeira integralização; **(b)** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), do 13º até o 24º mês de funcionamento do Fundo, contados de sua primeira integralização; e **(c)** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 25º mês de funcionamento do Fundo, contado de sua primeira integralização;
- (ii) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devidos à título de prestação do serviço de banco liquidante do Fundo; e

(iii.a) caso o Fundo possua um único Cotista: um valor fixo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), devidos à título de prestação do serviço de escrituração das Cotas do Fundo, acrescidos dos seguintes custos, se aplicável: I- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa); II- Cadastro de cotistas no sistema de escrituração da Vórtx, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; III- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e IV- Custo adicional mensal de R\$ 500,00 por classe de cotas (a partir da 3ª classe); **OU**

(iii.b) caso o Fundo possua 2 (dois) ou mais Cotistas: um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devidos à título de prestação do serviço de escrituração das Cotas do Fundo, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens).

Parágrafo 1º Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administradora, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional



dedicado a tais atividades.

Parágrafo 2º A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias ou, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX (índice de fundos de investimento imobiliário na B3), sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Parágrafo 3º Os valores mencionados no *caput* serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice de vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 4º A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo ("Taxa de Gestão"), corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administradora, do Escriturador e do Banco Liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão

Parágrafo 5º Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada diariamente na cota e paga ao final de cada semestre civil, até o 5º (quinto) do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive).
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da Taxa de Performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- **Distribuições Atualizadas** =

$$\frac{\sum_{i=m}^n}{i=m}$$

Rendimento *mês i* * (1 + Índice de Correção *mês n*) (1 + Índice de Correção *mês i*)

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio Líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

- **Rendimento mês** =

i = Mês de referência

M = Mês de referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

Parágrafo 6º A apuração da Taxa de Performance será semestral, nos meses de Junho e Dezembro, e o pagamento será realizado até o 5º dia útil subsequente ao mês da apuração.

Parágrafo 7º Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao avaliador, responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Extraordinários, e ao consultor especializado (caso seja contratado), receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

Parágrafo 8º Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída.

Parágrafo 9º Na hipótese do Fundo apresentar Patrimônio Líquido igual ou inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), não haverá cobrança de Taxa de Gestão e Taxa de Performance. Na hipótese do Fundo apresentar Patrimônio Líquido superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 10º Na hipótese de os cotistas do Fundo serem outros fundos geridos pelo Gestor, não haverá cobrança da Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, sendo certo que o cálculo dos valores devidos pelo fundo ao Gestor serão realizados de forma proporcional ao percentual do Patrimônio Líquido do Fundo que não seja investido por outro fundo de investimento do Gestor.

CAPÍTULO V - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Artigo 9º O Administradora será substituído, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral

de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º O Administradora poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administradora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administradora pela CVM, ficará o Administradora obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, caso o Administradora não convoque a assembleia no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 4º No caso de renúncia, o Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada e aprovada pela CVM.

Parágrafo 5º Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administradora na data de sua realização, ou (ii) o novo Administradora não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administradora deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administradora seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administradora poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º No caso de descredenciamento do Administradora pela CVM, esta poderá indicar Administradora temporário até a eleição de novo Administradora para o Fundo.

Parágrafo 7º O Administradora responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 8º No caso de liquidação extrajudicial do Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a



eleição de novo Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administradora, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10º O Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do parágrafo 4º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administradora para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 11º Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administradora, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 10º O Gestor será substituído, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento pela CVM, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição. Durante o esse período, o Gestor deverá prestar normalmente os serviços de gestão de patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

Parágrafo 1º Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor pela CVM, deverá o Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administradora na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, observado o disposto no artigo 10 acima.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto.

Parágrafo 3º É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administradora não convoque a assembleia de que trata o parágrafo 3º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Gestor.

Parágrafo 4º Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: **(i)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo, de Ativos de Liquidez e de Ativos Extraordinários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administradora; e **(ii)** o Administradora poderá contratar um consultor imobiliário especializado para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham a carteira do Fundo.



CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 11 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo e banco liquidante, serão realizadas pelo próprio Administradora, sendo admitido, no entanto, que o Administradora contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 12 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo serão prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratada pelo Administradora.

Artigo 13 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 14 É objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Regulamento, por meio de investimentos nos Ativos Alvo e nos Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

Parágrafo 1º Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administradora.

Parágrafo 2º É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 3º As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



Parágrafo 4º Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administradora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Administradora por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

Parágrafo 1º Os recursos do Fundo serão direcionados, preponderantemente, à aquisição de CRI, observadas as disposições do Capítulo VIII deste Regulamento, sendo que tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º Observado o disposto no *caput* e no parágrafo 1º, do artigo 15 acima, o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Alvo, devendo estes critérios de concentração serem observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo.

Parágrafo 3º Os requisitos previstos no parágrafo acima não serão aplicáveis durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da Primeira Integralização de Cotas.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao disposto no *caput*, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez.

Parágrafo 5º De acordo com o disposto neste Regulamento, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter Ativos Extraordinários em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O Laudo de Avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

Artigo 16 Diante das características da Política de Investimento prevista neste Regulamento e sem prejuízo do disposto no parágrafo 2º, do artigo 15, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, e no parágrafo 5º, do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, cabendo ao Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento da carteira estabelecidas nos referidos normativos. Em caso de não ser realizado o

reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

Parágrafo 1º Observados os limites indicados no parágrafo 2º, do artigo 15 acima, para aqueles Ativos Alvo que não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade de ativos financeiros e por emissor, nos termos do parágrafo 6º, do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

Parágrafo 2º Uma vez instituído o patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º, do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 17 As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa somente serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento, conforme aplicável, de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e **(c)** investimentos em novos Ativos Alvo; e **(d)** pagamento de dividendos aos Cotistas.

Parágrafo 2º Competirá ao Gestor os investimentos e desinvestimentos do Fundo, devendo opinar e indicar sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, devendo o Administradora, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, conforme o caso.

Parágrafo 3º Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Parágrafo 5º O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente Regulamento.

Parágrafo 6º O Administradora e o Gestor poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administradora, o Gestor ou o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;
- III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administradora, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV - a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Gestor para prestação dos serviços abaixo referidos: **(a)** distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, **(b)** consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, **(c)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e **(d)** formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único, do artigo 46, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º O Fundo poderá adquirir determinados Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão, administração ou gestão seja ou tenha sido realizada pelo Gestor ou por empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, observado o disposto nos parágrafos 1º e 2º, do artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º As hipóteses de conflito de interesse listadas no artigo 18, deste Regulamento,



refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administradora está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo, sem a necessidade de autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Artigo 19 É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades do Administradora e do Gestor:

- I. aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;
- II. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- III. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- IV. realizar operações classificadas como *day trade*.

CAPÍTULO IX - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 20 Não obstante a diligência do Administradora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas



econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; **(ii)** aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e **(iii)** alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos atrelados aos Ativos: O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos Ativos.

(v) Risco de crédito: Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de



juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vi) Risco de liquidez: Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FII são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no Mercado Secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição ou aquisição. Adicionalmente, a negociação de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro da oferta de tais Cotas perante a CVM.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Liquidez poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(vii) Risco relativo à propriedade das Cotas e dos Ativos: Apesar de a carteira do Fundo ser composta pelos Ativos Alvo, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre tais Ativos Alvo.

(viii) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir



outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

(ix) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de **(a)** que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e **(b)** alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(x) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xi) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FIs tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xii) Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas uma vez que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos Ativos Alvo.

(xiii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos FI é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 8.668/93, os FI são obrigados a distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº

11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por FII, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) **(a)** o Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou **(b)** cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no Mercado Secundário, não existe garantia que o Fundo manterá as características previstas nos incisos acima. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

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

(xv) Risco regulatório: 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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias que não sejam rotineiras no investimento dos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xvii) Risco quanto à Política de Investimento: Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além dos demais Ativos Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita neste Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Alvo que serão adquiridos para investimento.

(xviii) Riscos relacionados aos CRI: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas



possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

(xix) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

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

(xx) Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI: Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o



Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(xxi) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos investimentos em empreendimentos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que venham a ser adquiridos pelo Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiii) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que poderão compor o patrimônio do 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxiv) Riscos de desvalorização dos Ativos e condições externas: O valor dos Ativos está sujeito a condições sobre as quais o Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos Cotistas. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de



forma negativa o seu retorno.

(xxiv) Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxv) Risco de descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxvi) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco **(i)** de caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de empreendimentos imobiliários resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(ii)** caso o Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo. O Fundo poderá, ainda, adquirir ativos de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, incluindo os CRI, bem como ativos negociados por outros fundos sob a gestão do Gestor. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia de Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo.



- Outros Riscos:

(xxvii) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 21 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administradora;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administradora e/ou pelo Gestor, conforme aplicável, além dos limites previstos para as Emissões Autorizadas;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no parágrafo 2º abaixo deste Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administradora e do Gestor, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alterar o Prazo de Duração do Fundo;
- IX - deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleger e destituir o(s) Representante(s) dos Cotistas, fixando sua remuneração, se houver, e aprovando o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI - apreciar o Laudo de Avaliação de bens e direitos eventualmente utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;
- XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento;
- XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- XIV - alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de



atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade Administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos itens "(i)" e "(ii)" serão comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e, a alteração do item "(iii)" deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 22 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administradora far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, admitida a utilização de correio eletrônico, ficando para tal os Cotistas responsáveis pela atualização de seus dados cadastrais, ou pela divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável, e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia a ser deliberada, sendo que, caso não disponha em contrário a convocação, a Assembleia Geral de Cotistas ocorrerá na sede do Administradora.

Parágrafo Único O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 23 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de correspondência ou correio eletrônico (e-mail) aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º Para efeito do disposto no parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no artigo 23.

Parágrafo 3º Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada



regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º O Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade Administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 52, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no artigo 52, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 24 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administradora do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do artigo 23.

Parágrafo 1º A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) Representante(s) dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido de que trata o parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º, do artigo 19-A, da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º O percentual de que trata o parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º Caso os Cotistas ou o(s) Representante(s) dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no parágrafo 2º acima, o Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no parágrafo 5º, do artigo 23 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.



Artigo 25 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, executadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

Parágrafo 2º As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do parágrafo 1º, do artigo 21, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º Os percentuais de que trata o parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º Nas matérias dispostas no parágrafo 2º acima, o Administradora, o Gestor, as Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º O Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. O pedido de procuração deverá satisfazer os 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.

Parágrafo 7º É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administradora o envio do pedido



de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 8º Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

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

Parágrafo 9º Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 8º acima, quando:

- I os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo 8º acima;
- II - no caso do inciso V do parágrafo 8º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76; ou
- III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 26 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

Artigo 27 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS



Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º A destituição do(s) Representante(s) dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item X, do artigo 21 deste Regulamento.

Parágrafo 3º A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 29 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Artigo 30 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I - fiscalizar os atos do Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II - emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- denunciar ao Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes



que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

III - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

IV - examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar; VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um do(s) Representante(s) dos Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e VII - exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral de Cotistas que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º O Administradora é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 30, acima.

Parágrafo 3º O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 30, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo

interesse do Fundo.

Artigo 31 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º do artigo 23 deverão incluir:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 29 acima; e
- II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 32 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

Parágrafo Único Desde que (i) previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II, parágrafo 1º, artigo 21, ou (ii) na hipótese prevista no artigo 36; o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: REGISTRO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 33 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, sendo de uma única classe.

Artigo 34 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo. No caso das Cotas depositada junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da central depositária.

Parágrafo 1º As Cotas do Fundo, incluído as Cotas da Primeira Emissão, as Cotas da Emissão Autorizada e as Cotas de eventuais emissões subsequentes aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, serão registradas e negociadas nos mercados administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo 2º O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

CAPÍTULO XIV - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 35 O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas ("Primeira Emissão"), nos termos abaixo.



Parágrafo 1º No âmbito da Primeira Emissão, serão emitidas até 500.000 (quinhentas mil) Cotas de série única, totalizando até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª Primeira Emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na data de emissão ("Patrimônio Mínimo Inicial").

Parágrafo 2º As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 476/09 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento, a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administradora, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Primeira Emissão.

Parágrafo 3º No ato de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimentos, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 4º A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, será realizada em moeda corrente nacional e/ou mediante entrega de ativos imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, observado o disposto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administradora mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos, observado o descrito no Compromisso de Investimentos.

Parágrafo 5º No âmbito da Primeira Emissão, o valor unitário das Cotas, na data da primeira liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Parágrafo 6º Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por Cotista, ficando desde já ressalvado que se o Cotista for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 7º O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimentos ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M/FGV, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

CAPÍTULO XV - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 36 O Administradora fica autorizado, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a aprovar a emissão de novas Cotas do Fundo até o montante de, no máximo, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Alvo, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e alteração no Regulamento, assegurado o direito de preferência dos atuais Cotistas, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 37 abaixo, e desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar, no que lhe couber, o disposto nos parágrafos do artigo 37 ("Emissão Autorizada"). As Cotas da Emissão Autorizada não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão ou com as Cotas da Emissão Aprovada.

Parágrafo Único O preço unitário da Emissão Autorizada terá como base (i) a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no Mercado Secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Artigo 37 Adicionalmente à Emissão Autorizada, por proposta do Administradora ou do Gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável ("Emissão Aprovada" e, quando em conjunto com a Emissão Autorizada, "Novas Emissões"). A deliberação da Emissão Aprovada, pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º O valor de cada nova Cota da Emissão Autorizada deverá ser fixado, segundo o Gestor, de acordo com: (i) a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no Mercado Secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das Cotas objeto da Emissão Autorizada; e (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Parágrafo 2º Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação das Novas Emissões, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo 3º As Cotas objeto das Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos, taxas, despesas e prazos idênticos aos conferidos às demais Cotas já existentes.

Parágrafo 4º No ato da subscrição das Cotas das Novas Emissões, o Cotista assinará o Boletim de Subscrição, sendo que a integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do



Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimentos (quando aplicável) (i) no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) em ativos imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, observado o disposto no artigo 12, da Instrução CVM nº 472/08. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administradora, as quais serão alocadas pelo Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 5º Os custos das Novas Emissões não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

Parágrafo 6º As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou Emissão Aprovada, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administradora. Adicionalmente, o Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a Emissão Aprovada definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no artigo 37 e respectivos parágrafos.

Parágrafo 8º Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, as Novas Emissões deverão ser precedidas do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Parágrafo 9º É admitido que, nas Novas Emissões, seja aprovado que a parcela das Novas Emissões não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a Nova Emissão uma quantidade mínima de Cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo 10º Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

Parágrafo 11º Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Artigo 38 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal

distribuição.

Artigo 39 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 40 Na hipótese de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas respectivas participações, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares das Cotas.

Parágrafo Único Para todos os fins, as regras de liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM nº 555/14.

Artigo 41 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do parágrafo 1º do artigo 21 deste Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Alvo, se aplicável;
- III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administradora, caso, no prazo de até 10 (dez) dias da respectiva ocorrência, nos termos do Capítulo V acima, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição Administradoraa habilitada para substituir o Administradora ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento;
- IV - descredenciamento, destituição ou renúncia do Gestor, caso a Assembleia Geral de Cotistas, convocada para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, aprove a liquidação do Fundo, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 10 acima; e
- V - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim. Não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Parágrafo 2º O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas dos ativos.

Artigo 42 Encerrados os procedimentos acima referidos, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo.

Artigo 43 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos ativos, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, fora do âmbito da B3.

Parágrafo 1º Nos termos do caput deste artigo, na hipótese do Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administradora e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administradora autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam um Administradora para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do Administradora eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do Administradora do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º A regra de constituição de condomínio prevista no parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 2º acima, durante o qual o Administradora do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administradora poderá promover a consignação dos ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o



período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 44 Após a partilha do ativo, o Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I - no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pelo 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; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

II - no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o parágrafo 7º, do artigo 43 acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente

CAPÍTULO XVII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administradora:

- I - a Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, comunicações aos Cotistas, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;



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

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do 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- honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercidas pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 46 Mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no artigo acima; II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administradora convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 47 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 48 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administradora.



Artigo 49 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administradora, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º Anualmente, serão contratadas, pelo Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XIX - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÕES

Artigo 50 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º O Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Parágrafo 2º O Fundo poderá, a critério do Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da Primeira Emissão.

Parágrafo 3º Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a data de pagamento, que deverá ser até o 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem inscritos no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pelo Escriturador.

Parágrafo 5º Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos rendimentos dos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.



Artigo 51: As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administradora sob única e exclusiva orientação do Gestor, mediante aviso prévio e formalizado de no mínimo 4 Dias Úteis de antecedência com relação a data de pagamento, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

Parágrafo 1º: Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Imobiliários para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização.

Parágrafo 2º: A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

CAPÍTULO XX - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 52 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administradora, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administradora sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo.

Parágrafo 2º O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administradora.

Artigo 53 O Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada



trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08. IV anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º O Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º O Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas do Fundo.

Artigo 54 O Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; III - fatos relevantes;
- IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V, do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º O Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade Administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.



Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II - na decisão dos investidores/Cotistas de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III - na decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV - o atraso no andamento de obras dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; VII - a venda ou locação dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - alteração do Administradora ou do Gestor;
- IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII - desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII - emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 55 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único O Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.



CAPÍTULO XXI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 56 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 57 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

Parágrafo Único As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 58 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

