



ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

Prospecto do
HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 34.508.959/0001-54
Código ISIN: BRHCHGCTF001
Código de Negociação na B3: HCHG11
Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Administradora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05425-020
CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Gestora
HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º Andar, conjunto 71
Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04.551-010
CNPJ nº 31.230.324/0001-40

Coordenador Líder
ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar
Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-906
CNPJ nº 13.293.225/0001-25

O **HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 34.508.959/0001-54, a **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 sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de ato declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, exercerá a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e da Instrução CVM 472. A carteira do Fundo é gerida pela **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º Andar, conjunto 71, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 31.230.324/0001-40, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 16.590, expedido em 19 de setembro de 2018 ("Gestora"). A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 18 de julho de 2019, registrado perante 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 24 de julho de 2019, sob nº 2.00.110 e posteriormente alterado (i) em 06 de janeiro de 2021, (ii) 20 de janeiro de 2020, (iii) 01 de fevereiro de 2021, e (iv) 09 de abril de 2021 ("Regulamento") e a primeira emissão das cotas do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 06 de janeiro de 2021 ("Primeira Emissão" e "Cotas").

Os recursos do Fundo serão aplicados, conforme a opinião e indicação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a obtenção de renda, valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), a qual foi encerrada em 10 de junho de 2021 com a integralização de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, subscritas e integralizadas por 214 (duzentos e quatorze) Cotistas (conforme artigo 3º, § 1º da Instrução CVM 476), no valor total da Emissão de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

A oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do fundo foi realizada e liderada pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder"), mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, tendo sido automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, da LEI Nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, junto à CVM. **DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A ADMINISTRADORA, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA "ATENDIMENTO AOS COTISTAS" (PÁGINA 56).**

AS COTAS SÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com 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 ("Investidores").

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Regras de Tributação do Fundo", na página 45 deste Prospecto. O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente a Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos Cotistas" (página 55).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 33 E SEQUINTE.

A data deste Prospecto é 06 de julho de 2021.

ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL
LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICI
& SCHOUERI
ADVOGADOS

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A GESTORA DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA GESTORA DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A ADMINISTRADORA PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A GESTORA (E/OU ADMINISTRADORA) DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA ADMINISTRADORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUÇÃO | 5 |
| DEFINIÇÕES | 6 |
| 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO | 10 |
| Base Legal | 11 |
| Constituição e Prazo de Duração | 11 |
| Público Alvo do Fundo | 11 |
| Histórico do Fundo | 11 |
| Coordenador Líder da Primeira Emissão | 11 |
| Administração | 13 |
| Gestão | 14 |
| Custódia e Escrituração | 14 |
| Substituição da Administradora e da Gestora | 14 |
| Demonstrações Financeiras | 15 |
| Objetivo do Fundo e Política de Investimento | 15 |
| Características das Cotas do Fundo..... | 17 |
| Emissão de Novas Cotas..... | 17 |
| Negociação das Cotas..... | 19 |
| Rentabilidade Mensal do Fundo..... | 19 |
| Política de Distribuição de Rendimentos | 19 |
| Assembleia Geral de Cotistas..... | 19 |
| Representante dos Cotistas | 21 |
| Conflito de Interesse..... | 21 |
| Remuneração dos Prestadores de Serviço | 22 |
| Amortização e Liquidação do Fundo | 23 |
| Política de divulgação de informações relativas ao Fundo | 24 |
| Foro | 24 |
| 4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO | 26 |
| Visão Geral..... | 27 |
| Estratégia de Investimento do Fundo..... | 27 |
| Descrição dos Ativos do Fundo | 28 |
| 5. FATORES DE RISCO | 33 |
| - RISCOS MACROECONÔMICOS E REGULATÓRIOS: | 34 |
| - RISCOS DO FUNDO: | 35 |
| - RISCO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS: | 38 |
| - OUTROS RISCOS: | 43 |
| 6. TRIBUTAÇÃO | 44 |
| Regras de Tributação do Fundo | 45 |
| Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo | 45 |
| Tributação Aplicável ao Fundo..... | 45 |
| Outras Considerações | 47 |
| 7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES | 49 |
| Informações Sobre as Partes | 50 |



| | |
|--|-----------|
| Relacionamento entre as Partes | 50 |
| 10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO | 53 |
| Composição e Participação dos Cotistas do Fundo | 54 |
| 9. ATENDIMENTO AOS COTISTAS | 55 |
| Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas | 56 |
| 10. ANEXOS | 58 |



1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

| | |
|---|---|
| "Administrador": | a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizada na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. |
| "ANBIMA": | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| "Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas": | a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XI do Regulamento. |
| "Ativos": | os Ativos Imobiliários, os Ativos Extraordinários e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto. |
| "Ativos Imobiliários": | certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e, complementarmente, nos demais ativos permitidos pela Instrução CVM 472. |
| "Ativos Extraordinários": | imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários. |
| "Ativos de Liquidez": | 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 472; 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. |
| "Auditor Independente": | a RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples , sociedade simples, com sede na Av. Marquês de São Vicente, |

| | |
|--|---|
| | 182, 2º andar, Várzea da Barra Funda, CEP: 01.139-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| "B3": | a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| "BACEN": | o Banco Central do Brasil. |
| "Boletim de Subscrição": | o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas. |
| "CDI": | O Certificado de Depósito Interbancário, divulgado diariamente pela B3. |
| "CNPJ" | é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas . |
| "Consultor Imobiliário": | consultoria especializada, que objetiva dar suporte e subsídio a Administradora e a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo. |
| "Contrato de Gestão": | o contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora. |
| "Coordenador Líder" ou "Órama": | a ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ nº 13.293.225/0001-25, que foi a instituição intermediária responsável pela distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo. |
| "Cotas": | as cotas de emissão do Fundo. |
| "Cotista": | os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo. |
| "CRI": | os Certificado de Recebíveis Imobiliário. |
| "Custodiante": | a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, será responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis. |
| "CVM": | a Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Data de Emissão": | no tocante à Primeira Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo. |
| "Dia(s) Útil(eis)": | qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; 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. |
| "Escriturador de Cotas" ou "Escriturador": | a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada. |

| | |
|--|--|
| " <u>FII</u> ": | os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos por meio da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993. |
| " <u>Fundo</u> ": | o HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob nº 34.508.959/0001-54. |
| " <u>Gestora</u> ": | a HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 71, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 31.230.324/0001-40, devidamente autorizada e habilitada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.590, expedido em 19 de setembro de 2018. |
| " <u>IGPM</u> ": | o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| " <u>IGP-DI</u> ": | o Índice Geral de Preços, Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| " <u>INCC</u> ": | O Índice nacional da construção civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| " <u>Instrução CVM 400</u> ": | a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| " <u>Instrução CVM 472</u> ": | a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| " <u>Instrução CVM 476</u> ": | a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| " <u>Instrução CVM 516</u> ": | é a Instrução CVM nº 516, de 28 de dezembro de 2011, conforme alterada. |
| " <u>Instrução CVM 555</u> ": | a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| " <u>Investidores Profissionais</u> ": | os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30. |
| " <u>Investidor Qualificado</u> ": | os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30. |
| " <u>Investidores</u> ": | os 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. |
| " <u>IPCA</u> ": | o Índice de Preços ao Consumidor Amplo. |
| " <u>Lei nº 8.668</u> ": | a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| " <u>Lei nº 9.779</u> ": | a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. |

| | |
|-----------------------------|--|
| "Lei nº 11.033": | a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| "Política de Investimento": | a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo VIII do Regulamento. |
| "Prazo de Duração": | o Fundo terá prazo de duração indeterminado. |
| "Prospecto": | o presente Prospecto do Fundo. |
| "Regulamento": | é o regulamento do Fundo, aprovado mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 18 de julho de 2019, registrado perante 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 24 de julho de 2019, sob nº 2.00.110. O Regulamento foi alterado mediante ato particular da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, em (i) em 06 de janeiro de 2021, (ii) 20 de janeiro de 2020, (iii) 01 de fevereiro de 2021, e (iv) 09 de abril de 2021, sendo esta última a versão em vigor e que integral o presente Prospecto como anexo. |
| "Resolução CMN nº 4.373": | é a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. |
| "Resolução CVM nº 30" | é a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. |
| "Primeira Emissão": | é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo. |
| "Taxa de Administração": | a taxa de administração a ser recebida pela Administradora e dos demais prestadores de serviços, calculada nos termos do artigo 8º e seguintes, do Regulamento. |
| "Taxa de Gestão": | a taxa de gestão paga a Gestora, nos termos do artigo 8º e seguintes, do Regulamento. |



2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Constituição e Prazo de Duração

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 18 de julho de 2019, registrado perante 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 24 de julho de 2019, sob nº 2.00.110 e posteriormente alterado (i) em 06 de janeiro de 2021, (ii) 20 de janeiro de 2020, (iii) 01 de fevereiro de 2021, e (iv) 09 de abril de 2021. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476 pela Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("ÓRAMA"), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25.

Histórico do Fundo

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, a qual foi encerrada em 10 de junho de 2021, com a integralização de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, subscritas e integralizadas por 214 (duzentos e quatorze) Cotistas (conforme artigo 3º, § 1º da Instrução CVM 476"), no valor total da Emissão de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

Coordenador Líder da Primeira Emissão

A ÓRAMA foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o

exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de maio de 2011. A ÓRAMA foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da ÓRAMA estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da ÓRAMA se tornou possível com a criação de fundos de investimento em cotas - que investem de 95% a 100% de suas cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo ÓRAMA há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a ÓRAMA lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da ÓRAMA foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F)¹.

¹ Fonte: <https://www.orama.com.br/compliance> > clicar em Formulário de Referência ADM PJ (https://oramamedia.s3.amazonaws.com/public_area_files/%C3%93rama_DTVM_-_Formul%C3%A1rio_de_Refer%C3%Aancia_2019_-_LOGO.pdf)

Dentre as principais operações conduzidas pela ÓRAMA, destacam-se:

- Coordenador Líder na 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Emissões de Cotas do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª Emissões de Cotas do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissão de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 7ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas da Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário – FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Emissões do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, as cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário com os Investidores, assim considerado 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.

Administração

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

A Administradora, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições aplicáveis, tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, gerir o seu patrimônio, devendo realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, e praticar todos os demais atos necessários à administração do Fundo.

Os poderes listados acima são outorgados a Administradora pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo cotista do boletim de subscrição ou documento equivalente, mediante a assinatura pelo Cotista do termo de adesão ao Regulamento do Fundo, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário.

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no seu Regulamento.

As obrigações da Administradora são previstas no Capítulo II do Regulamento.

Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM 472, o ERNANE DIVINO DOS SANTOS ALVES, brasileiro, casado, bacharel em computação com MBA executivo em finanças, portador da carteira de identidade sob o nº 32.785.096-6, inscrito no CPF sob o nº 274.995.788-52, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo,], responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

Gestão

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472. A Gestora foi contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo e de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários para integrar a carteira do Fundo.

A Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda., possui uma equipe com vários anos de prática no mercado imobiliário e de gestão de carteira de valores mobiliários, contando com um corpo técnico extremamente qualificado.

São obrigações da Gestora aquelas acima descritas, dentre outras que lhe sejam impostas pelo Regulamento do Fundo, pela legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aquelas assumidas no contrato firmado entre a Administradora e a Gestora.

Os custos relativos aos serviços da Gestora, serão pagos no valor e na forma como definidos no artigo 8, parágrafo 2º do Regulamento do Fundo, sob a denominação específica de Taxa de Gestão.

Custódia e Escrituração

Os serviços de custódia são prestados pelo Escriturador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição da Administradora e da Gestora

A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua

renúncia, de seu descredenciamento nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme melhor detalhado no capítulo V do Regulamento, anexo a este Prospecto.

A Gestora será substituída nos casos de renúncia, destituição ou descredenciamento por deliberação da Assembleia Geral, conforme melhor detalhado no capítulo V do Regulamento, anexo a este Prospecto.

Em qualquer das hipóteses detalhadas no capítulo V do Regulamento, a Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito a nova gestora do Fundo. A Gestora permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito nova Gestora do Fundo. Enquanto uma nova gestora não for indicada e aprovada pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos 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 da Administradora; e (ii) a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas a Gestora, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, segregadas das contas da Administradora, da Gestora, bem como das contas do Custodiante e do depositário. 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. 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 registrado na CVM.

As demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas através dos links abaixo: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=34508959000154>

Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, dentre outros, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos previstos no artigo 15 e seguintes, do Regulamento.

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

O Fundo deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

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

Os ativos adquiridos pelo Fundo poderão estar localizados em qualquer local do território nacional.

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 Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor (conforme abaixo definido) previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo. Observados o percentual aqui mencionado, para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, 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 Imobiliários.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da sua carteira nos Ativos, conforme estabelecido na sua Política de Investimento.

Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do art. 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira. Complementarmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na política de investimento do Fundo definida no Regulamento.

De acordo com o disposto no 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.

Observados os critérios estabelecidos no seu Regulamento, o Fundo poderá negociar, adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários independentemente de prévia autorização dos cotistas, conforme opinião da Gestora e implementação pela Administradora. A Administradora está autorizada a

adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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.

Características das Cotas do Fundo

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, a qual foi encerrada em 10 de junho de 2021, com a integralização de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, subscritas e integralizadas por 214 (duzentos e quatorze) Cotistas (conforme artigo 3º, § 1º da Instrução CVM 476”), no valor total da Emissão de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A cada cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O titular de cotas do Fundo: (a) não pode exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

As Cotas da Primeira Emissão serão liberadas para negociação no mercado secundário, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do artigo 15 da Instrução CVM 476, e após a divulgação do comunicado do pagamento pro rata e autorização da B3, e observado prazo de 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores.

Emissão de Novas Cotas

A Administradora está autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo, ainda, observar o disposto nos parágrafos 1º a 9º do artigo 36 do Regulamento, abaixo reproduzido. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base, preferencialmente, (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no Mercado Secundário em um determinado período; (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, ou (iii) a perspectiva de rentabilidade do Fundo.

No ato da subscrição o subscritor assinará o Boletim de Subscrição ou este poderá ser dispensado, nos termos da regulamentação vigente. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.

A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do documento de subscrição, Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicáveis), em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472, conforme previsto nos documentos da respectiva oferta. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional deverá ser realizada nos prazos e condições especificados nos documentos de subscrição e demais documentos da respectiva oferta.

Os custos da oferta poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos subscritores das novas Cotas, conforme definido pelo ato de deliberação de cada oferta, sendo que na hipótese de serem arcados pelo Fundo, não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias da realização da Assembleia Geral de Cotistas, devendo ser disponibilizado no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no artigo 36 e respectivos parágrafos, do Regulamento.

Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

O ato que aprovar a nova emissão definirá se os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais aplicáveis. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão 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 400. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Negociação das Cotas

As Cotas são negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Rentabilidade Mensal do Fundo

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da Primeira Emissão até maio de 2021, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

| | fev/21 | mar/21 | abr/21 | mai/21 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento distribuído (R\$ / cota) | 0,00 | 0,00 | 0,50 | 0,52 |
| Yield Anualizado* | 0% | 0% | 6,00% | 6,24% |

* Com base no PU de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

Política de Distribuição de Rendimentos

A Assembleia Geral a ser realizada anualmente até o dia 30 de abril de cada ano, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Administrador deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, 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. O Fundo poderá, a critério do Administrador, 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 referirem, 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 do Fundo. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a data de pagamento será até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, respeitados os prazos operacionais da B3. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral as matérias previstas no § 1º do artigo 21 do Regulamento, anexo a este Prospecto.

O Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de

atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pela Administradora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento, a Instrução CVM 472 e nas regras gerais sobre fundos de investimento.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento.

As deliberações relativas às seguintes matérias (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no artigo 21, parágrafo 2º, do Regulamento; (b) deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de seu substituto; (c) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (d) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo; (e) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos eventualmente utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (f) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e (g) alteração da Taxa de Administração - todas do parágrafo 1º, do artigo 21, do Regulamento, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral, 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.

Os percentuais de que trata o parágrafo 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 a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Nas matérias dispostas no parágrafo acima, a Administradora, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: I - A Administradora; II - Os sócios, diretores e funcionários da Administradora; III - Empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; IV - Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; V - O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e VI - O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens I a VI acima; (b) no caso do inciso V do parágrafo 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou (c) 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.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 03 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia dos cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral.

Em atenção ao artigo 18, inciso XII c/c o art. 34, ambos da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme apuração de votos realizada em 10 de junho de 2021, os Cotistas representando 46% (quarenta e seis) das Cotas de emissão do Fundo aprovaram:

a) a aquisição pelo Fundo de CRI geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pela Gestora e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor ou em que quaisquer sócios do Gestor tenham participação societária, sobretudo pela Forte Securitizadora S.A., desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, previamente à realização da transação, observados os seguintes critérios: (i) Contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possua valor corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo; (ii) Ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; (iii) Ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; (iv) Possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 4% ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de 100% do CDI.

b) A autorização para a aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo

Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, observados os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item "a" acima

c) A autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário listados abaixo, nos termos da Instrução CVM nº 472, administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, sobretudo pela Devant Asset Investimentos Ltda., desde que as políticas de investimento de referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo.

Remuneração dos Prestadores de Serviço

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, custódia, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M e será destinado, pela Administradora, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo ("Taxa Banco Liquidante"), (ii) R\$ 2.000,00 (dois mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M, e será destinado, pela Administradora, exclusivamente ao pagamento do escriturador ("Taxa Escriturador"), e (iii) 0,90% (noventa centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M, que será composta da Taxa de Administração Específica, da Taxa de Gestão, da Taxa Escriturador e Taxa Banco Liquidante, da seguinte forma:

Taxa de Administração Específica. Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Adicionalmente, a Administradora será remunerado pela sua participação em assembleias gerais/reuniões, no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora/homem de trabalho de cada profissional dedicado a esta atividade.

Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente a Gestora a remuneração de 0,70% (setenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Gestão"), calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Taxa de Gestão somente será aplicável a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Taxa de Gestão somente será aplicável a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Ainda, até que o Patrimônio Líquido do Fundo atinja o montante de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), o Gestor pontualmente renunciará à Taxa de Gestão, sendo certo que superado o montante de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), a Taxa de Gestão passará a ser cobrada normalmente, nos termos aqui previstos.

Taxa de Performance. Não será cobrada taxa de performance.

Taxa de Escrituração. A Taxa de Escrituração será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a avaliador, auditor independente, dentre outros, 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.

Demais Taxas. Não serão cobradas taxa de saída, mas o ato de aprovação de cada emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de ingresso.

Amortização e Liquidação do Fundo

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. 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 de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. 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.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos: a) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "VI", do parágrafo 1º, do artigo 21, do Regulamento; b) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários; c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e d) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas. Encerrados os procedimentos referidos no parágrafo acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo. O pagamento aos Cotistas também poderá se dar por meio de entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, observado o disposto no artigo 44 e seguintes, do Regulamento. Os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas. 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. 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.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Foro



Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da cidade do São Paulo, estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.



4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Estratégia de Investimento

Visão Geral

Com a administração realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gestão pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda., o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de Ativos.

Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos Ativos de Liquidez e Ativos Extraordinários, conforme definidos no artigo 15 e seguintes do Regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, conforme a opinião e indicação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos, e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos no Regulamento, em Ativos Imobiliários, essencialmente CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em:

- 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 472;
- 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; e
- 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.

Sem prejuízo da política de investimentos do Fundo, poderão eventualmente compor o portfólio do Fundo: investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários.

Descrição dos Ativos do Fundo

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora nos seguintes Ativos Imobiliários:

1. CRI RCHLO - 21A0857929

| |
|--|
| 1. QUANTIDADE |
| 5.000 |
| 2. AGENTE FIDUCIÁRIO |
| VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. |
| 3. LASTRO |
| Cédula de Crédito Imobiliário |
| 4. GARANTIAS |
| Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança e o Fundo de Liquidez |
| 5. ATUALIZAÇÃO |
| Mensal, pela variação do IPCA/IBGE. |
| 6. JUROS |
| Taxa de juros de 7,2% (sete inteiros vinte décimos por cento) ao ano, 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, durante todo o Prazo da Emissão. |
| 7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL |
| R\$ 1.137,90020600 |
| 8. DATA DE EMISSÃO |
| 05/01/2021 |
| 9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO |
| 08/02/2021 |
| 10. PRAZO |

| |
|--|
| 2.893 (dois mil, oitocentos e noventa e três) dias |
|--|

2. CRI FS Bioenergia - 20F0784287

| |
|----------------------|
| 1. QUANTIDADE |
|----------------------|

| |
|--------|
| 12.000 |
|--------|

| |
|-----------------------------|
| 2. AGENTE FIDUCIÁRIO |
|-----------------------------|

| |
|--------------------------|
| Simplific Pavarini DTVM. |
|--------------------------|

| |
|------------------|
| 3. LASTRO |
|------------------|

| |
|-------------------------------|
| Cédula de Crédito Imobiliário |
|-------------------------------|

| |
|---------------------|
| 4. GARANTIAS |
|---------------------|

| |
|--|
| Alienação Fiduciária de milho e/ou etanol e o Fundo de Reserva |
|--|

| |
|-----------------------|
| 5. ATUALIZAÇÃO |
|-----------------------|

| |
|---------|
| Não há. |
|---------|

| |
|-----------------|
| 6. JUROS |
|-----------------|

| |
|---|
| Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 3,0000% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos. |
|---|

| |
|----------------------------------|
| 7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL |
|----------------------------------|

| |
|--------------|
| R\$ 1.000,00 |
|--------------|

| |
|---------------------------|
| 8. DATA DE EMISSÃO |
|---------------------------|

| |
|------------|
| 25/07/2020 |
|------------|

| |
|--|
| 9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO |
|--|

| |
|-------------------------|
| 18/03/2020 e 30/03/2020 |
|-------------------------|

| |
|------------------|
| 10. PRAZO |
|------------------|

| |
|--|
| 974 (novecentos e setenta e quatro) dias |
|--|

3. CRI Canopus - 19L0882278

| |
|----------------------|
| 1. QUANTIDADE |
|----------------------|

| |
|--------|
| 14.000 |
|--------|

| |
|-----------------------------|
| 2. AGENTE FIDUCIÁRIO |
|-----------------------------|

| |
|--|
| VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS |
|--|

| |
|------------------|
| 3. LASTRO |
|------------------|

| |
|---|
| 312 Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias |
|---|

| |
|---------------------|
| 4. GARANTIAS |
|---------------------|

| |
|--|
| Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias – CPP; Penhor sobre receita operacional da CDHU equivalente a um mês de contraprestação do estado; Fundo de Reserva |
|--|

| |
|-----------------------|
| 5. ATUALIZAÇÃO |
|-----------------------|

| |
|---|
| Anualmente, pela variação do IPCA/IBGE. Não há. |
|---|

| |
|-----------------|
| 6. JUROS |
|-----------------|

| |
|------------------------------|
| 6,0% (seis por cento) ao ano |
|------------------------------|

| |
|----------------------------------|
| 7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL |
|----------------------------------|

| |
|-------------------|
| R\$1.000,12380402 |
|-------------------|

| |
|---------------------------|
| 8. DATA DE EMISSÃO |
|---------------------------|

| |
|------------|
| 10/12/2019 |
|------------|

| |
|--|
| 9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO |
|--|

| |
|------------|
| 29/03/2020 |
|------------|

| |
|------------------|
| 10. PRAZO |
|------------------|

| |
|--|
| 5.546 (cinco mil, quinhentos e quarenta e seis) dias |
|--|

4. CRI GPA - 20K0010253

| |
|----------------------|
| 1. QUANTIDADE |
|----------------------|

| |
|--------|
| 10.486 |
|--------|

| |
|-----------------------------|
| 2. AGENTE FIDUCIÁRIO |
|-----------------------------|

| |
|---------------------|
| Oliveira Trust DTVM |
|---------------------|

| |
|------------------|
| 3. LASTRO |
|------------------|

| |
|-------------------------------|
| Cédula de Crédito Imobiliário |
|-------------------------------|

| |
|---------------------|
| 4. GARANTIAS |
|---------------------|

| |
|---|
| Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Despesas |
|---|

| |
|-----------------------|
| 5. ATUALIZAÇÃO |
|-----------------------|

| |
|---|
| Anualmente, pela variação do IPCA/IBGE. |
|---|

| |
|-----------------|
| 6. JUROS |
|-----------------|

| |
|---|
| 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias corridos |
|---|

| |
|----------------------------------|
| 7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL |
|----------------------------------|

| |
|--------------------|
| R\$ 1.004,25587170 |
|--------------------|

| |
|---------------------------|
| 8. DATA DE EMISSÃO |
|---------------------------|

| |
|------------|
| 06/11/2020 |
|------------|

| |
|--|
| 9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO |
|--|

| |
|------------|
| 16/04/2021 |
|------------|

| |
|------------------|
| 10. PRAZO |
|------------------|

| |
|---|
| 5.460 (cinco mil, quatrocentos e sessenta) dias |
|---|

5. CRI COGNA - 21D0453486

| |
|----------------------|
| 1. QUANTIDADE |
|----------------------|

| |
|----|
| 31 |
|----|

| |
|-----------------------------|
| 2. AGENTE FIDUCIÁRIO |
|-----------------------------|

| |
|--|
| VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS |
|--|

| |
|------------------|
| 3. LASTRO |
|------------------|

| |
|-------------------------------|
| Cédula de Crédito Imobiliário |
|-------------------------------|

| |
|---------------------|
| 4. GARANTIAS |
|---------------------|

| |
|--|
| Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesa e Fundo de Reserva. |
|--|

| |
|-----------------------|
| 5. ATUALIZAÇÃO |
|-----------------------|

| |
|---|
| Anualmente, pela variação do IPCA/IBGE. |
|---|

| |
|-----------------|
| 6. JUROS |
|-----------------|

| |
|-------------------------------|
| 6,00% (seis por cento) ao ano |
|-------------------------------|

| |
|----------------------------------|
| 7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL |
|----------------------------------|

| |
|----------------------|
| R\$ 126.712,48644798 |
|----------------------|

| |
|---------------------------|
| 8. DATA DE EMISSÃO |
|---------------------------|

| |
|------------|
| 16/04/2021 |
|------------|

| |
|--|
| 9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO |
| 16/04/2021 |

| |
|--|
| 10. PRAZO |
| 2.285 (dois mil, duzentos e oitenta e cinco) |

6. CRI GSFI - 20G0800227

| |
|----------------------|
| 1. QUANTIDADE |
| 14.323.000 |

| |
|--|
| 2. AGENTE FIDUCIÁRIO |
| VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS |

| |
|--------------------------------|
| 3. LASTRO |
| Cédulas de Crédito Imobiliário |

| |
|---|
| 4. GARANTIAS |
| Alienações Fiduciárias de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Endosso |

| |
|--|
| 5. ATUALIZAÇÃO |
| Mensalmente, pela variação do IPCA/IBGE. |

| |
|--|
| 6. JUROS |
| 5% (cinco centésimos) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos |

| |
|----------------------------------|
| 7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL |
| R\$ 1,00 |

| |
|---------------------------|
| 8. DATA DE EMISSÃO |
| 22/07/2020 |

| |
|--|
| 9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO |
| 06/05/2021 |

| |
|--|
| 10. PRAZO |
| 4.380 (quatro mil, trezentos e oitenta) dias |



5. FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

- 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 Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na 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 de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no Mercado Secundário. 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 Administrador 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, avariação negativa dos ativos financeiros 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 Imobiliários, 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.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: 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 Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os ativos 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 ou aos contratos de locação, conforme o caso. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou dos devedores dos ativos 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.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário 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 investidor 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 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: A propriedade das Cotas do Fundo não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários ou sobre os Ativos Extraordinários, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens e direitos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) 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.

(xii) Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários 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 podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiv) Risco operacional. Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

(xv) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xvi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. 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, inciso 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 Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas 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 terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Em junho de 2021 foi publicada uma proposta de reforma tributária que, se aprovada, poderá trazer impactos negativos relevantes para os FII. 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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xvii) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xviii) Riscos tributários. O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados

requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xix) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão 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 nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu parágrafo único, estabelece 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”*. Nesse sentido, 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 relacionados aos créditos 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 dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à 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 CRI e da execução 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. 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 do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes

devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(xxi) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI. Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

(xxii) Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. No momento da realização dos investimentos pelo CRI, as garantias podem não estar plenamente constituídas, o que deixará o Fundo mais exposto aos riscos de inadimplemento durante este período. É possível que venham a ser feitas exigências para constituição das garantias, que demorem ou inviabilizem os seus registros. Em um processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(xxiii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão

condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xxiv) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xxv) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxvi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxvii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos imóveis que são lastro dos Ativos 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.

(xxviii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo ou que sejam lastro dos ativos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxix) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que sejam lastro de seus ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador 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.

(xxx) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador 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 Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxxii) 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.

(xxxiii) 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 Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxxiiii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador 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 Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador 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, 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, 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.

(xxx) Riscos relacionados ao COVID – 19 Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. No ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a destinação de recursos do Fundo, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

- Outros Riscos:

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.



6. TRIBUTAÇÃO

TRIBUTAÇÃO

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea "b" citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

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

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

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

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

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

A Administradora e a Gestora não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

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

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao

Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, ou mesmo do percentual que cada cotista poderá deter, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo ficando desde já ressalvado que:

- (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XVII, do Regulamento; e
- (iii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



7. RELACIONAMIENTO ENTRE AS PARTES

Informações Sobre as Partes

Administradora

A Administradora é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção “Características do Fundo”, subitem “Administração”, na página 13 deste Prospecto.

Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a **Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “Características do Fundo” subitem “Coordenador Líder da Primeira Emissão”, na página 11 deste Prospecto.

Gestora

A Gestora do Fundo é a **Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.**

Para informações sobre a Gestora, ver Seção “Características do Fundo” subitem “Gestão”, na página 14 deste Prospecto.

Custodiante

O Custodiante é o **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Auditor Independente

O Auditor Independente é a **RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples**

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento da Administradora/Custodiante com a Gestora

A Administradora/ Custodiante não possui relação societária com a Gestora e o relacionamento existente entre estes, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (i) a Administradora/Custodiante atua na qualidade de administrador/custodiante de cotas de fundos de investimento administrados pela Gestora;
- (ii) a Gestora atua na qualidade de gestor de fundos de investimento administrados pela Administradora, sendo que, atualmente, a Gestora atua na qualidade de gestor de alguns fundos de investimento administrados pela Administradora. Para maiores informações acessar: <https://www.hectarecapital.com.br/gestao>; e
- (iii) a Administradora/Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento geridos pela Gestora, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, a Administradora/Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos em diversos fundos de investimento

geridos pela Gestora. Para maiores informações acessar a página da Administradora: <https://www.vortex.com.br/investidor.php?tipo=fundos>.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Administradora/Custodiante com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pela Administradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento geridos pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

A Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.





10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

| Nº | Classificação dos Cotistas | Quantidade de Cotistas | Quantidade de Cotas Subscritas | Valor da Subscrição |
|--------------|---|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 1 | Pessoas Físicas | 206 | 217855 | 21.785.500,00 |
| 2 | Clubes de Investimento | | | |
| 3 | Fundos de investimento | 2 | 974.395 | 97.439.500,00 |
| 4 | Entidades de previdência privada | | | |
| 5 | Companhias seguradoras | | | |
| 6 | Investidores estrangeiros | | | |
| 7 | Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas | | | |
| 8 | Instituições financeiras ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas | | | |
| 9 | Demais instituições financeiras | | | |
| 10 | Demais pessoas jurídicas ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas | | | |
| 11 | Demais pessoas jurídicas | 6 | 7750 | 775.000,00 |
| 12 | (a) Administradores ou acionistas controladores da Administradora e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima. | | | |
| 13 | Outros (especificar) | | | |
| Total | | 214 | 1200000 | 120000000 |



9. ATENDIMENTO AOS COTISTAS



ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

Pinheiros, CEP 05425-020

At.: Ernane Divino dos Santos Alves

Tel.: (11) 3030-7177

Correio Eletrônico: cm@vortex.com.br / cvm@vortex.com.br / ep@vortex.com.br / fs@vortex.com.br

Website: <https://www.vortex.com.br/>

Gestora

HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º Andar, conjunto 71

Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP: 04.551-010

At.: Marcus Castro

Tel.: (11) 2657-4518

Correio Eletrônico: gestao@hectarecapital.com.br

Website: <https://www.hectarecapital.com.br/gestao>

Coordenador Líder

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar

Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-906

CNPJ nº 13.293.225/0001-25

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8092

E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br / douglas.paixao@orama.com.br

Website: <https://www.orama.com.br>

CVM



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar
Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010
Website: http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Rua XV de Novembro, nº 275
Centro, São Paulo – SP - CEP 01010-010
Website: www.b3.com.br

Auditor Independente

RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES

Rua do Rocio, nº 350, 4º andar, conjunto 42,
Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP 04.552-000
At.: Fernando Radaich de Medeiros
Tel.: (11) 2348-1000
Correio Eletrônico: contato@rsmbrasil.com.br
Website: <https://www.rsm.global/brazil/pt-br>

Assessor legal

LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS

Rua Padre João Manuel, nº 923, 8º andar
Jardim Paulista, São Paulo - SP – CEP 01411-001
Tel.: (11) 3897-0100
At.: Livia Siviero Bittencourt Huh
Correio Eletrônico: livia.siviero@lacazmartins.com.br
Website: www.lacazmartins.com.br



10. ANEXOS



Anexo I – Regulamento Consolidado do Fundo

[regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.508.959/0001-54

Pelo presente instrumento, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ nº 34.508.959/0001-54 (“Fundo”), conforme autorização disposta no artigo 17-A da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e no §2º do artigo 21 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE**:

Alterar a redação constante do §2º do artigo 8º do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar da seguinte forma:

“Parágrafo 2º Taxa de Gestão. *Pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,70% (setenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Gestão”), calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Taxa de Gestão somente será aplicável a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Ainda, até que o Patrimônio Líquido do Fundo atinja o montante de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), o Gestor pontualmente renunciará à Taxa de Gestão, sendo certo que superado o montante de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), a Taxa de Gestão passará a ser cobrada normalmente, nos termos previstos neste parágrafo.”*

Diante das alterações mencionadas acima, o Regulamento passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I ao presente instrumento.



Nos termos do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o registro do Regulamento do Fundo perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, 09 de abril de 2021

LAIS HELENA
OCTAVIANO
MANARIN:41139911
899

Assinado de forma digital por
LAIS HELENA OCTAVIANO
MANARIN:41139911899
Dados: 2021.04.12 12:07:25
-03'00'

MARIANA GUERRA
CINTRA:37033088
850

Digitally signed by
MARIANA GUERRA
CINTRA:37033088850
Date: 2021.04.12 12:10:06
-03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do Fundo



ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O **HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário, sob CNPJ/ME n.º 34.508.959/0001-54, constituído sob a forma de condomínio fechado, com responsabilidade limitada dos Cotistas e prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 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:

“Administrador”: 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, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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 de Liquidez”: 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 472; 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”: imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários;

“Ativos Imobiliários”: certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e, complementarmente, nos demais ativos permitidos pela Instrução CVM 472;

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

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

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

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Código ANBIMA”: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

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

“Compromisso de Investimentos”: “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

“Consultor Imobiliário”: Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao Administrador e ao Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo.



“**Cotas**”: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**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;

“**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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*

“**Fundo**”: o **HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: a **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, 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 Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório no 16.590, de 19 de setembro de 2018;

“**IGP-M**”: Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio



Vargas;

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

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

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

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

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

“Lei 6.404/76”: 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”: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Pessoas Ligadas”: Consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos



em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor ou Consultor Imobiliário, 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”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

“Prazo de Duração”: Indeterminado, conforme descrito no artigo 1º deste Regulamento;

“Regulamento”: O presente regulamento do Fundo;

“Representante 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 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 Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) HL73EA.00000.LE.076.



Parágrafo 2º: Compete *exclusivamente* ao Administrador a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que compõem o patrimônio do fundo, nos termos do art. 29, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor e do Consultor Imobiliário, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do 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 artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, 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 Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; 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) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente 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 - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- 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 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 por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- 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;
- XIV – informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e
- XV - representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento; e
- XVI selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento.

Artigo 3º O Administrador 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 Administrador, 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 Administrador 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 Administrador 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 Administrador, Gestor ou 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 21, parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, 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 Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

CAPÍTULO III – DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 6º A gestão da carteira do Fundo é exercida pela HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., 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 Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório no 16.590, de 19 de setembro de 2018, doravante denominado Gestor.

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor:

- (i) gerir a carteira dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, 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 do Fundo;
- (ii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo;



- (iii) prestar assessoria para que o Administrador 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 investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor e (b) recomendar a aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridas pelo Fundo, observado o artigo 2º, §3º, III.
- (vi) 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;
- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (viii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (x) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (xi) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (xii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- (xiii) elaborar o relatório de gestão;
- (xiv) identificar, avaliar e recomendar ao Administrador, potenciais propostas de aquisição e alienação de Ativos de Liquidez, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou



transferência, a qualquer título, da propriedade dos Ativos de Liquidez dependerá da deliberação da Assembleia Geral;

(xv) indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Extraordinários integrantes da carteira do Fundo; e

(xvi) disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos 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 2º. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 7º Consultor Imobiliário. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo serão exercidas por Consultor Imobiliário, para cada Projeto específico, quando assim for indicado pelo Gestor.

Parágrafo 1º: O Consultor Imobiliário, quando contratado pelo Fundo, conforme remuneração a ser definida e respeitando o disposto no capítulo 4º, parágrafo 7º, deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

- (i) Identificação de oportunidades de negócio referente a Projetos a serem fomentados por meio dos Ativos Imobiliários, e orientação ao Administrador e Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários;
- (ii) Assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas Ativos Imobiliários e seus Projetos respectivos, para fins de investimento a serem realizados;
- (iii) Acompanhamento do andamento das obras fomentadas pelos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Projetos, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ou pelo *servicer* contratado, ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e Gestor, mensalmente, pelo qual atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Projetos, de acordo com respectivo



cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, devendo fazer constar no relatório recebido uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Projetos, sempre que aplicável;

- (iv) Manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Projetos;
- (v) Identificar, avaliar e recomendar ao Administrador, conjuntamente com o Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia expressa orientação do Gestor;
- (vi) Recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias nos Projetos visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (vii) Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e
- (viii) Orientação do Gestor no exercício de voto do Fundo em eventual Assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme política de voto prevista no item 5.11 desse Regulamento.

CAPÍTULO IV – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 8º O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo (“Taxa Banco Liquidante”), (ii) valor fixo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será



destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador (“Taxa de Escrituração”); e (iii) 0,90% (noventa centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (Taxa de Administração Específica, Taxa de Gestão, Taxa Banco Liquidante e Taxa de Escrituração, adiante denominados, em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

Parágrafo 1º Taxa de Administração Específica. Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração Específica”), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela a sua participação em assembleias gerais/reuniões, no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional dedicado a esta atividade.

Parágrafo 2º Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,70% (setenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Gestão”), calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Taxa de Gestão somente será aplicável a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Ainda, até que o Patrimônio Líquido do Fundo atinja o



montante de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), o Gestor pontualmente renunciará à Taxa de Gestão, sendo certo que superado o montante de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), a Taxa de Gestão passará a ser cobrada normalmente, nos termos previstos neste parágrafo.

Parágrafo 3º **Taxa de Performance.** Não será cobrada taxa de performance.

Parágrafo 4º **Escriturador.** A Taxa de Escrituração será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo 5º **Demais Prestadores de Serviços.** Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a avaliador, auditor independente, dentre outros, 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 6º **Demais taxas.** Não serão cobradas taxa de saída, mas o ato de aprovação de cada emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de ingresso.

CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 9º O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador 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.



Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador 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 aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador 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 Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador 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 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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 administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo



administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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, observado que nos termos do § 8º da Instrução CVM nº 472/08, a sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

Artigo 10º O Gestor será substituído nos casos de renúncia, destituição ou descredenciamento por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá a Administradora:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no § 7º abaixo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2º É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Gestor.

Parágrafo 3º - Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Ativos Extraordinário 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 da Administradora; e (ii) a Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que compõem o portfólio 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 serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador 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 contratado pelo Administrador.

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 proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários.

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

- I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da 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 da Administradora.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 - Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pela Administradora por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em



Assembleia Geral, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a obtenção de renda, valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º Os ativos adquiridos pelo Fundo poderão estar localizados em qualquer local do território nacional.

Parágrafo 2º 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 Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor (conforme abaixo definido) previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

Parágrafo 3º Os requisitos previstos no § 2º do artigo 14 acima não serão aplicáveis durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo;

Parágrafo 4º Observados os requisitos do §2º do artigo 14 acima, para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), 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 Imobiliários.

Parágrafo 5º Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do art. 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

Parágrafo 6º Adicionalmente ao disposto no *caput*, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do Fundo definida neste Regulamento.

Parágrafo 7º Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em



Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 8º Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários 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 9º 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 - As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa 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 Imobiliários; e d) Pagamento de dividendos aos cotistas.

Artigo 17 - Diante das características da política de investimentos do Fundo prevista neste Regulamento, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Parágrafo 1º: Competirá ao Gestor opinar e indicar sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, devendo a Administradora, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, conforme o caso.



Parágrafo 2º: 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 a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º - O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 18 - É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da Administradora e do Gestor:

- I. aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários 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*.

Artigo 19 - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 1º: Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº



11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

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

(ii) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

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

§ 1º. A ADMINISTRADORA não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.



CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 20 - Não obstante a diligência do Administrador 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 Administrador 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 Administrador 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 Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na 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 de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no Mercado Secundário. 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 Administrador 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 financeiros 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 Imobiliários, 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.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: 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 Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os ativos 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 ou aos contratos de locação, conforme o caso. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou dos devedores dos ativos 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.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário 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 investidor 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 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão 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 de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: A propriedade das Cotas do Fundo não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários ou sobre os Ativos Extraordinários, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens e direitos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) 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.

(xii) Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários 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 podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiv) Risco operacional. Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

(xv) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xvi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus

cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. 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, inciso 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 Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas 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 terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. 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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. O

Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xvii) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xviii) Riscos tributários. O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xix) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras. O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão 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 nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece 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”. Nesse sentido, 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 relacionados aos créditos 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 dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à 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 CRI e da execução 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. 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 do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(xxi) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI. Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar

negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

(xxii) Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. No momento da realização dos investimentos pelo CRI, as garantias podem não estar plenamente constituídas, o que deixará o Fundo mais exposto aos riscos de inadimplemento durante este período. É possível que venham a ser feitas exigências para constituição das garantias, que demorem ou inviabilizem os seus registros. Em um processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(xxiii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar

negativamente a carteira do Fundo.

(xxiv) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xxv) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxvi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxvii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos imóveis que são lastro dos Ativos 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.

(xxviii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo ou que sejam lastro dos ativos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxix) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que sejam lastro de seus ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador 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.

(xxx) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador 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 Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxxi) 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.

(xxxii) 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 Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxxiii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de

(i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador 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 Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador 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, 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, 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:

(xxx) 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 Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no artigo 21,

parágrafo 2º deste Regulamento;

IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;

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 Imobiliários e ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;

VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;

IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XI - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos eventualmente utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

XII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

XIII – 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 decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 22 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador 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 ocorrerá na sede do Administrador.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, 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 2º 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 24 acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador 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 Administrador 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 art. 54, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 54, 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 Administrador, 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 24 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, 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 Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, 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 §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 Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no parágrafo 5º do artigo 24 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, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do parágrafo 1º do artigo 22, 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 Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º 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: A 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.

É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, 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 7º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I – o Administrador;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III – empresas ligadas ao Administrador, 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 8º: Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 6º acima, quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; 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 formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador 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 – DO REPRESENTANTE 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 Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 22, acima.

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

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

- I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III – denunciar ao Administrador 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;
- IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - 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 as atribuições descritas neste artigo 31 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 que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador 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 31, acima.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador 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 Administrador 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 31, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 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 Administrador 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 24 deverão incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 30 acima; e II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

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 referente à emissão de Cotas.

Artigo 33: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos do suplemento da Oferta.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas pelos Cotistas poderá ser realizada à vista ou na forma definida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, até o valor comprometido, que deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador 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 Investimento.

Parágrafo 3º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor 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 4º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento 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, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 5º: As cotas emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

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.

Artigo 35 - 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.

Artigo 36 - A Administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a emitir novas cotas do Fundo para aquisição dos Ativos Imobiliários ou

demais necessidades do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração no Regulamento, desde que observado o disposto nos parágrafos 1º a 9º do artigo 36 deste Regulamento.

Parágrafo 1º: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base, preferencialmente, (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no Mercado Secundário em um determinado período; (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, ou (iii) a perspectiva de rentabilidade do Fundo.

Parágrafo 2º: O montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

Parágrafo 3º: No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição ou este poderá ser dispensado, nos termos da regulamentação vigente. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º: A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do documento de subscrição, Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicáveis), em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto nos documentos da respectiva oferta. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional deverá ser realizada nos prazos e condições especificados no documentos de subscrição e demais documentos da respectiva oferta.

Parágrafo 5º: As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

Parágrafo 6º: Os custos da oferta poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos subscritores das novas Cotas, conforme definido pelo ato de deliberação de cada oferta, sendo que na hipótese de serem arcados pelo Fundo, não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta.

Parágrafo 7º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova

emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias da realização da Assembleia Geral de Cotistas, devendo ser disponibilizado no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral.

Parágrafo 8º: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no artigo 36 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

Parágrafo 9º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 37 - Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida nos documentos que aprovarem as 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 possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis, observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 1º: Os documentos que aprovarem a nova emissão definirão se os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 aplicáveis.

Parágrafo 2º: As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Parágrafo 3º: É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão 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 4º: 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 no

instrumento de aprovação da oferta, 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 XI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Artigo 40 - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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 de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Parágrafo 2º: A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Parágrafo 3º: A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. 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.

Artigo 41 - Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 42 - 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 22 deste Regulamento;

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - 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 Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 43 - Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo 42 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo.

Artigo 44 - Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, 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 Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a

proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador 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 administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas 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 administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo 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.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

I - a Taxa de Administração;

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, comunicações, 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 compõem seu patrimônio;

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

VIII - honorários e despesas relacionadas 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 Administrador no exercício de suas funções; X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - 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 exercida pelo(s) representante(s) dos Cotistas.

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

Artigo 46 - Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador 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 Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVI – 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 Administrador.

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 Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo,

avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

Parágrafo 1º: O Administrador 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.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, 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 do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a data de pagamento será até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, respeitados os prazos operacionais da B3.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

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

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 51 - No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, 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 Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador 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 Imobiliários.

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

Artigo 52 - O Administrador 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 30 (trinta) 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 - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou

extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

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

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) relatório do Administrador, 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 Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador 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 53 - O Administrador 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;

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 54 acima.

Parágrafo 1º O Administrador 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 Administrador 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 Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular 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 Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários 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 Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; 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 54 - 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 Administrador 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 Administrador 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 XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 55 - Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 56 - O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Artigo 57 - 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, 09 de abril de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador



Anexo II - Estudio de Viabilidad

**PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE DAS COTAS DE EMISSÃO DO
HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

O presente estudo de viabilidade referente à Primeira Oferta Pública de Cotas de emissão do Hectare Recebíveis High Grade Fundo De Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) e foi realizado pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”) com o objetivo de analisar a viabilidade da Oferta (“Estudo”).

Para a realização deste Estudo, foram utilizadas as premissas da Gestor que se encontram descritas abaixo a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado de crédito imobiliário e demais investimentos permitidos. Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Ativos de Liquidez e à inflação. **Diante do exposto, salientamos que o Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo.**

Metodologia

A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo como premissa que os Ativos Imobiliários (conforme adiante definido) terão rentabilidade de acordo com o *pipeline* atual de oportunidades mapeadas pela Gestora. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos-Alvo, e as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Adicionalmente, foram considerados os Investimentos realizados em Ativos Imobiliários e ativos de liquidez realizados pela Gestora com os recursos da 1ª emissão.

Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 28 de maio de 2021.

Cenário Econômico

Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.

Política de Investimento do Fundo

É a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Regulamento.

Prazo para investimento em Ativos-Imobiliários

Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a Hectare Capital Gestora de Recursos levará 5 meses (cinco) para concluir o processo de investimento em Ativos Imobiliários. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em a Ativo de Liquidez. Este percentual corresponde, preponderantemente, à liquidez mínima necessária para investimentos eventuais oportunos, bem como pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo da Hectare Capital Gestora de Recursos.

Distribuição de Rendimentos

Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas mensalmente e de forma constante, conforme previsto no Regulamento.

Horizonte de Investimentos

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 3 (três) anos. Importante salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Custos da Oferta

Os custos associados à estruturação do Fundo e à distribuição de cotas de sua emissão foram considerados no estudo de viabilidade.

Responsáveis pela Elaboração

O presente estudo de viabilidade referente a Oferta Inicial do Fundo foi realizado pela Hectare Capital Gestora de Recursos com o objetivo de analisar a viabilidade do Fundo com base no cenário pós captação de recursos e é assinado pelo Lucas Fernandes Elmor, Diretor de Gestão e Gestor de Carteira Registrado pela CVM na data 26/03/2019.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do Gestor a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliários e demais investimentos permitidos. Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Ativos de Liquidez e à inflação. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

Fundos Imobiliários

O mercado de Fundos Imobiliários (“FII”), passou por uma grande transformação a partir de 2005, com à promulgação da Lei nº 11.033/04, que isentou as pessoas físicas de tributação de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários, desde que: (i) o cotista não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas de emissão do FII ou direto sobre até 10% de seus rendimentos (ii) o FII possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas do FII, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Para melhor entender a estrutura dos Fundos Imobiliários, entende-se que eles são veículos de investimento coletivos, formados a partir da captação de recursos, através de investidores com o objetivo de aplicar em ativos de cunho imobiliários de maneira solidária, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Como o investimento em bens imóveis ou até uma aquisição direta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) podem envolver um alto valor de aplicação e também pode haver restrições na distribuição desse papel, caso o investimento seja distribuído via uma oferta restrita (ICVM 476), em que poucos possuem recursos e acesso suficiente para aplicar diretamente em empreendimentos ou ativos dessa natureza.

Os FII exercem um significativo papel no mercado imobiliário nacional, permitindo ao investidor a aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários que eventualmente não conseguiram participar senão por meio do fracionamento da sua propriedade, com uma gestão especializada e que, ao mesmo tempo, lhe proporcionam uma remuneração atrativa e fomentam o mercado. A remuneração ao investidor de FII pode vir, conforme cada caso, pela valorização da cota, valorização do imóvel, ajustes em rendas e/ou venda de ativos, bem como fruto de outros investimentos de lastro imobiliários, como CRI, LCI, LIG e LH e cotas de outros fundos de investimento imobiliários (previsto na instrução CVM 472). Para os fundos imobiliários listados em bolsa ou mercado de balcão, o ganho de capital na valorização da cota é tributado caso o cotista se desfaça da cota por meio de um mercado secundário, situação em que o ganho de capital na valorização cota é tributado com uma alíquota de 20% (vinte por cento) sobre o lucro obtido (o valor equivalente à diferença entre o preço de mercado e o preço de aquisição é a parcela tributável). Contudo, a distribuição de rendimentos dos fundos para as pessoas físicas, caso estes se enquadrem nos 3 (três) pontos citados no texto acima, é isenta de impostos, trazendo uma maior atratividade e incentivo ao investidor pessoa física.

Vantagens de investimentos em fundos imobiliários:

Investimento Inicial

Possibilidade de aplicação em cota de fundo com valor inicial em torno de R\$ 100,00

Diversificação de Risco

O investimento no Fundo possibilita a diversificação de risco em função da aquisição de títulos de créditos imobiliários com lastro em diversos setores, tais como shoppings, galpões, loteamentos, hotéis, lajes corporativas e etc.

Gestão Profissional

O fundo conta com uma gestão profissional dos ativos que farão parte de sua carteira. Além disso, os investidores podem negociar as suas cotas diretamente na B3, observadas todas as condições previstas pela B3 para essa atividade.

Renda Mensal

Previsão de distribuição de dividendos mensais para investidor do Fundo.

Os rendimentos mensais poderão ser distribuídos integralmente, a critério da gestora e Administradora do Fundo, aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

Isenção Fiscal para Pessoa Física

O Investidor pessoa física fica isento de Imposto sobre a Renda decorrente dos dividendos distribuídos nas seguintes condições: (i) possuir menos de 10% das cotas do fundo ou direto sobre até 10% de seus rendimentos; (ii) o fundo ter mais de 50 cotistas; (iii) o fundo deve estar listado para negociação exclusivamente em bolsa ou balcão organizado.

O mercado de fundos imobiliários tem apresentado crescimento desde 2017, como resultado do aumento do interesse de investidores em função de um cenário macroeconômico de queda de taxa de juros, alinhando com uma expectativa de crescimento do PIB nacional¹.

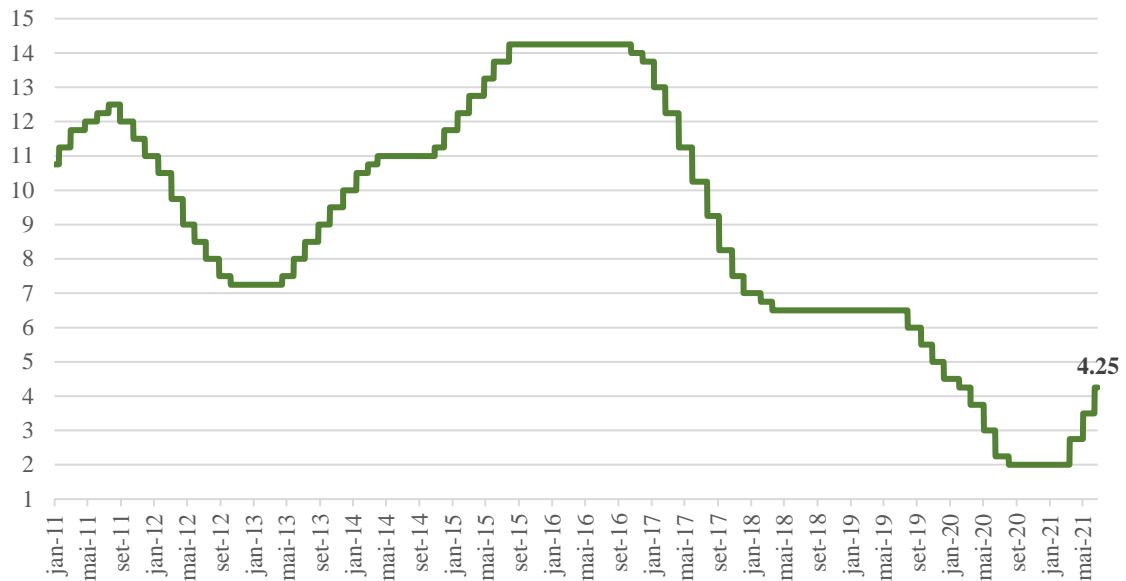
A pandemia do COVID-19 impactou diretamente diversos segmentos dos fundos imobiliários, principalmente FIIs de shopping center e lajes corporativas, que ficaram impossibilitados de operar/frequentar por grandes períodos. No entanto, fundos de investimentos imobiliários com foco em recebíveis (CRIs) se mostraram resilientes durante a pandemia, com performance significativamente acima do IFIX, e passaram a ser visto como opções de menor risco ao investidor, considerando o impacto da pandemia nos fundos de “tijolo”.

Parte dessa resiliência pode ser explicada por se tratar de fundos fechados para resgate, ainda que o valor das cotas negociadas em Bolsa tenha sofrido negativamente. Adicionalmente, os papéis com lastro pulverizado, principalmente com foco residencial, tiveram um aumento na

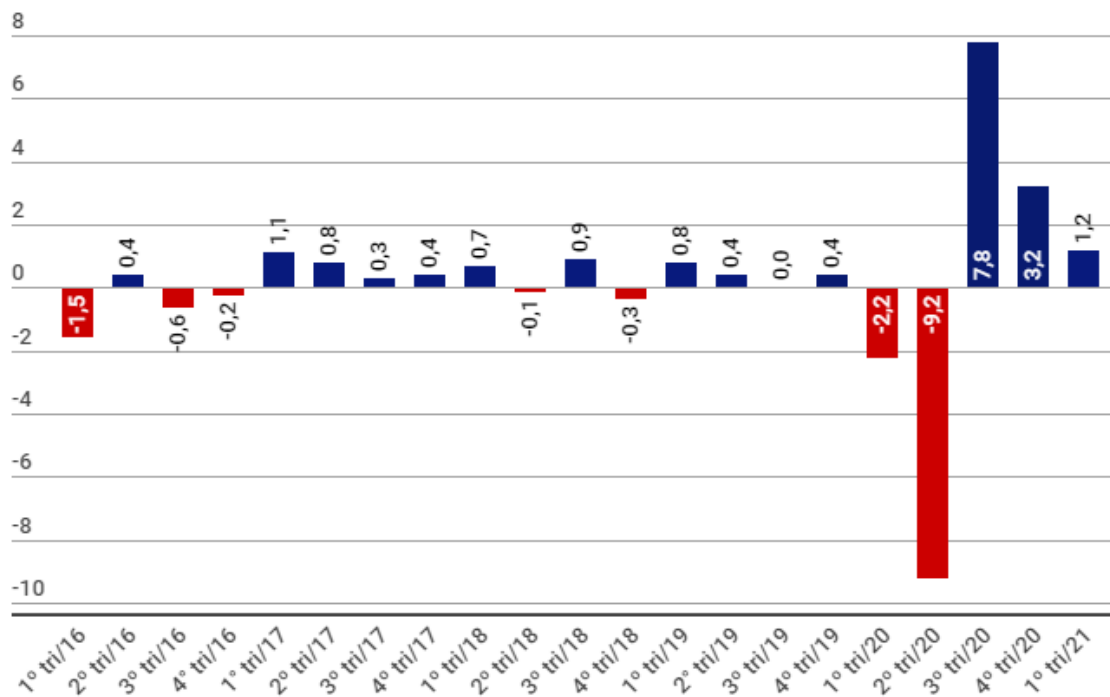
¹ Fonte: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20210625.pdf>

inadimplência controlada, além da pandemia ter criado oportunidades para fundos de papéis estruturar e comprar investimentos com aumento de *spread*.

Taxa de juros - Meta Selic definida pelo Copom - % a.a.

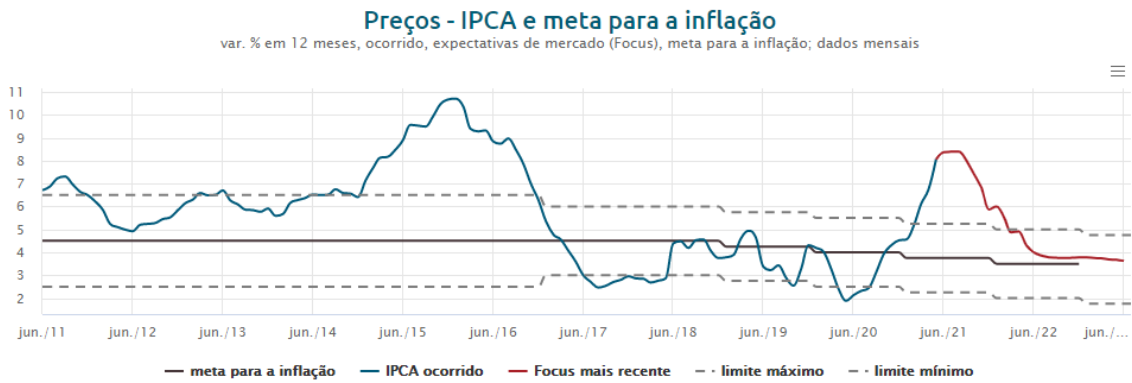


Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub> - Gráfico desenvolvido internamente.



Fonte: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/industria/9300-contas-nacionais-trimestrais.html?=&t=destaques>

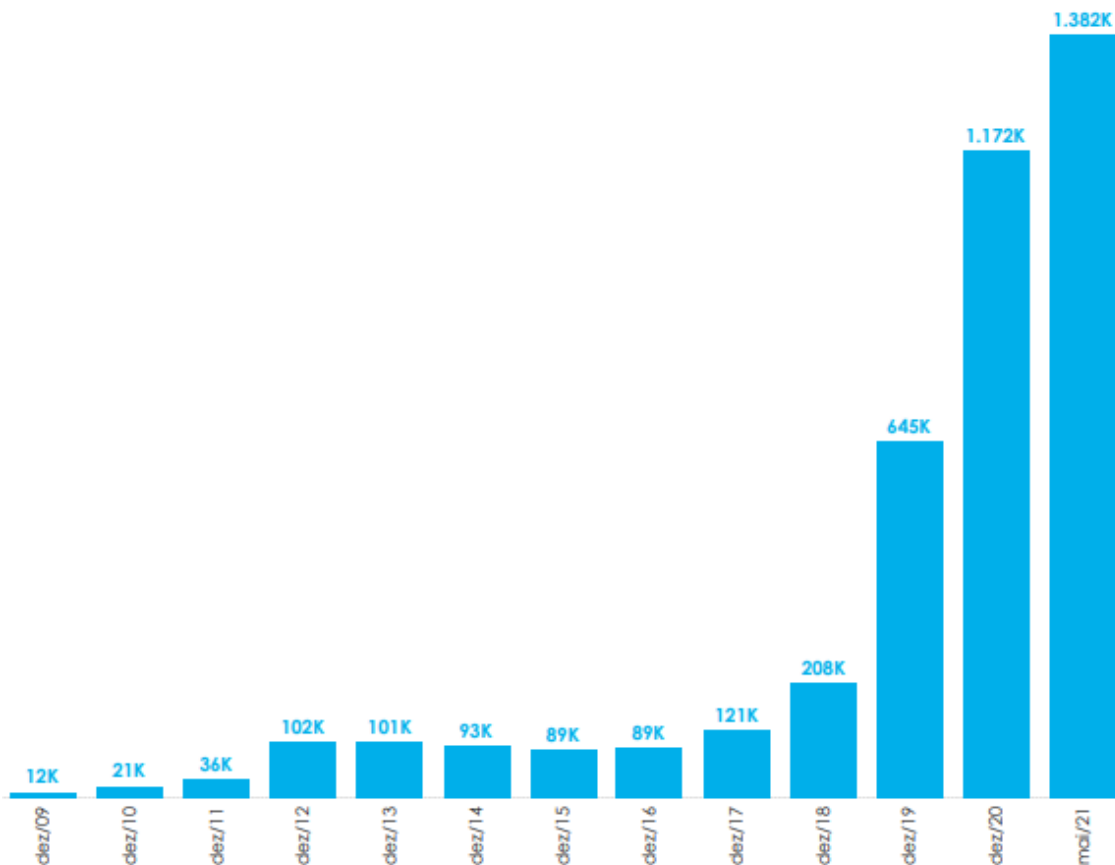
O movimento do aumento na taxa de juros é explicado pela alta na inflação, impulsionado pela depreciação cambial, a alta nos preços da commodities e a pressão na demanda.



Fonte: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/grafico/graficoestatistica/precos>

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

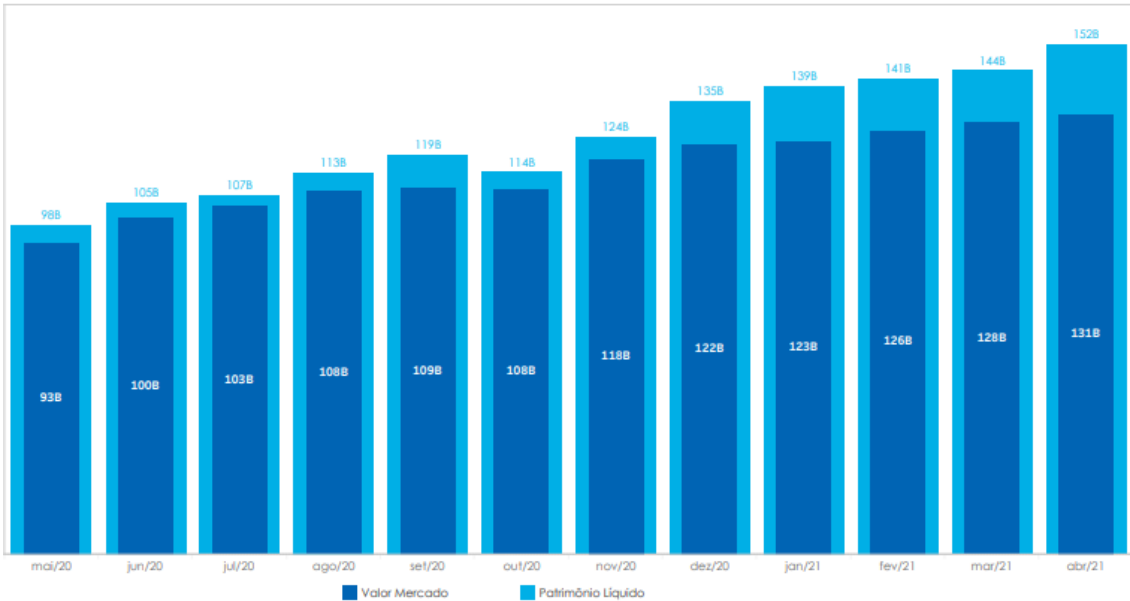
A busca por alternativas com maior rentabilidade, retomada do setor imobiliário e o benefício fiscal na tributação dos dividendos causou impactos positivos no mercado de fundos imobiliários. O número de investidores pessoas físicas registradas na B3 a procura de fundos imobiliários aumentou de 88 mil, em dezembro de 2016, para mais de 1,3 milhões em maio de 2021, conforme se evidencia pelo gráfico abaixo:



Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3 – mai/21 – Pg. 4

O tamanho do mercado, medido pelo valor de mercado dos Fundos (“*Market Cap*”), saltou de R\$ 30 bilhões em dezembro de 2016, para mais de R\$ 131 bilhões em abril de 2021.

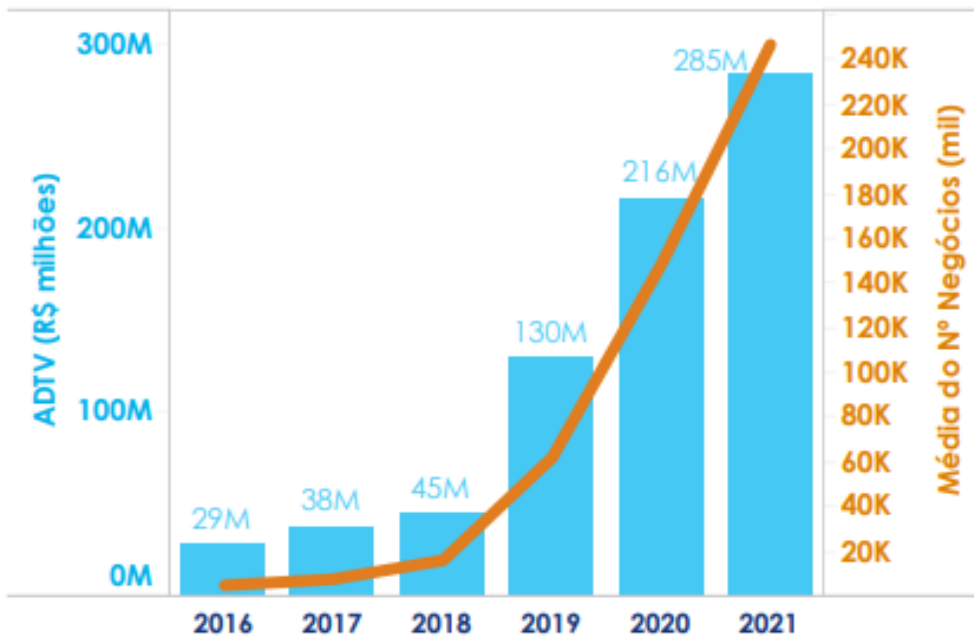
Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões)



Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3 – mai/21 – Pg.3

Outro indicador importante que corrobora com o aumento do apetite dos investidores por esta classe de ativo, é o aumento da liquidez dos FII no mercado secundário. O volume médio diário de negociação de FII na B3 saltou de R\$ 29 milhões em 2016 para R\$ 285 milhões em 2021 (considerando até o mês de maio), um crescimento de mais de 1134% no período, conforme se evidencia pelo gráfico abaixo:

Evolução anual

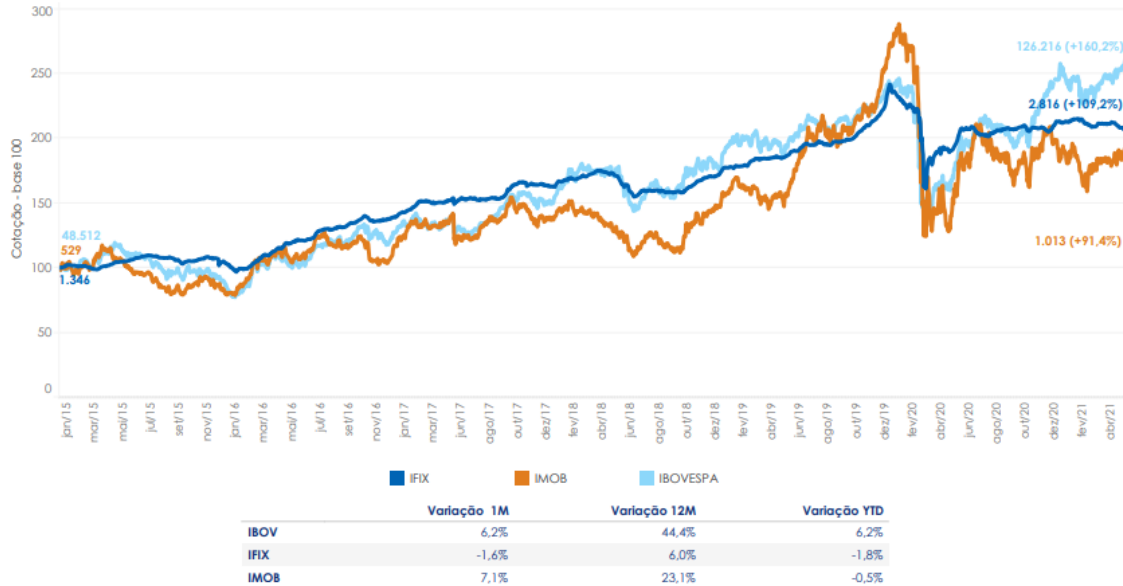


Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3 - mai/21 – Pg.5

O aumento da atratividade dos fundos imobiliários também pode ser explicado pelo desempenho superior relativo a outras classes de ativo, explicitado no gráfico abaixo pela comparação do desempenho histórico do índice do mercado de fundos imobiliários (IFIX), com o desempenho do CDI e do índice do mercado de ações listadas na B3 (Ibovespa).

Comparação da evolução da cotação - IFIX, IMOB e IBOVSPA

Gráfico: Comparação de cotação base=100 | Exibição: Cotação por índice e variação no período (%)



Nota:

Variação no mês - Variação entre o preço de fechamento em 31/05/2021 e 30/04/2021

Variação no ano - Variação entre o preço de fechamento em 31/05/2021 e 04/01/2021

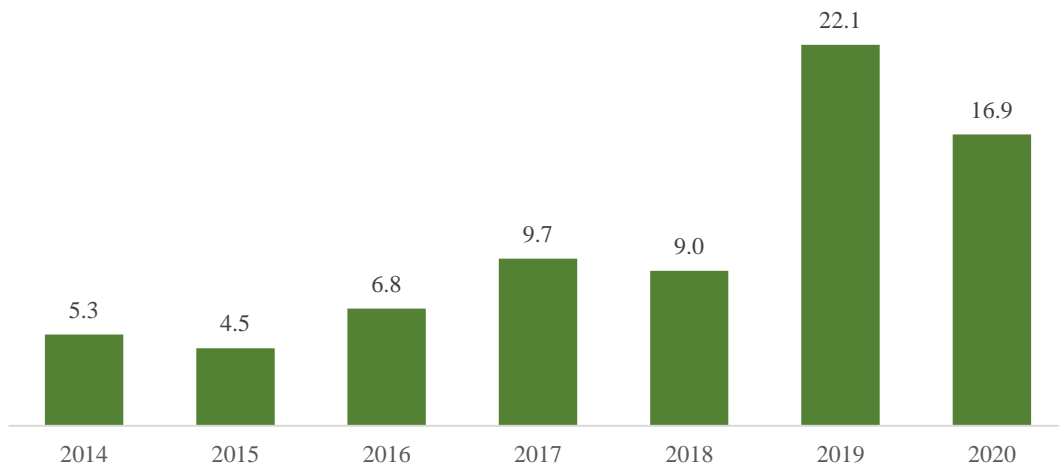
Variação nos últimos 12 meses - Variação entre o preço de fechamento em 31/05/2021 e 29/05/2020

Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3- mai/21 – Pg. 8

Mercado de CRI

O volume de emissões de CRI no mercado brasileiro mostrou uma contração no último ano, registrou R\$16,86 bilhões em emissões de CRIs, resultantes de 269 operações que, juntas, foram compostas por 420 títulos.

Montante de Emissões de CRI (R\$ bilhões)



Fonte: Uqbar

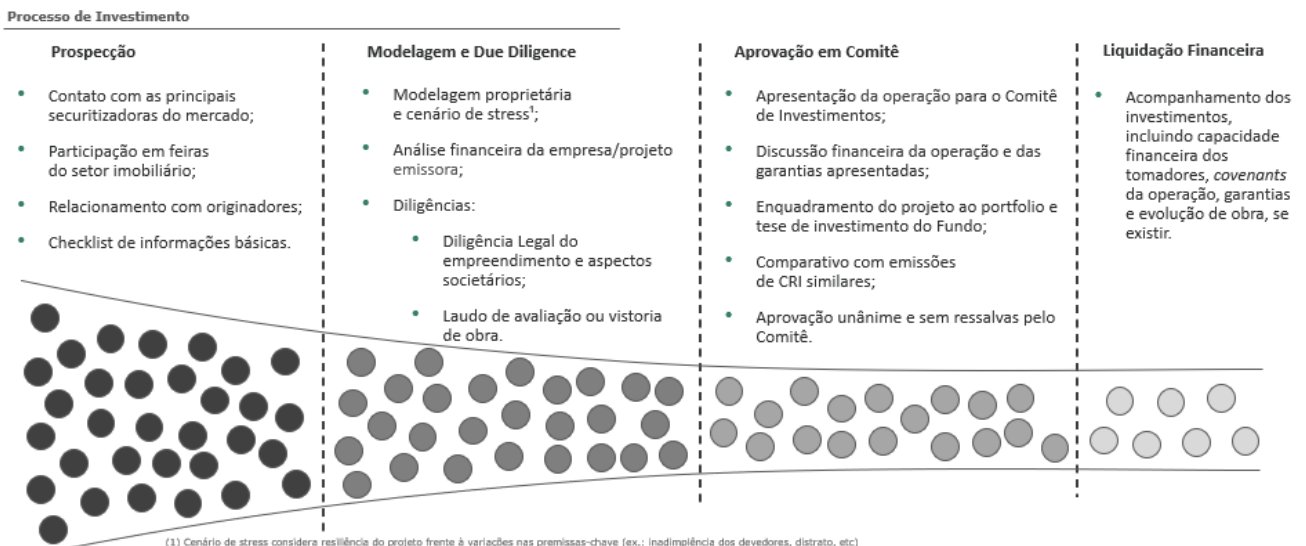
Uma particularidade do mercado brasileiro é que as operações no mercado de CRI nos últimos anos se concentraram em ofertas via ICVM 476, instrução que trata das emissões públicas com esforços restritos de colocação. Referida instrução, dentre outras diferenças de uma emissão pública (nos termos da Instrução CVM nº 400), restringe o número de investidores que podem ser procurados a 75 (setenta e cinco) e o número de investidores que podem subscrever o ativo objeto da oferta em 50 (cinquenta) investidores, além de ser exclusiva para investidores profissionais, nos termos da regulamentação aplicável.

Dadas as restrições supracitadas nas Ofertas ICVM 476, o mercado de CRI acaba se segmentando em 2 categorias: a primeira, dos CRI's oferecidos para o público em geral, normalmente com remuneração menor e de grande volume por operação, e a segunda, dos CRI's ofertados com esforços restritos, com um número maior de ofertas, operação de riscos variados e de maior complexidade de análise, remunerações mais atrativas e com volume variado de emissão. Essa segmentação torna o investimento em CRIs distribuídos via ofertas de esforços restritos inacessível para investidor geral, como é o perfil alvo dos cotistas do Fundo, tornando o investimento em Fundos Imobiliários com foco em CRI ainda mais atrativo.

Política de Investimento

Além da capacidade de acessar um maior volume de operações, os gestores especializados possuem ferramentas mais adequadas para realizar o processo de análise dos ativos. Esse processo envolve uma série de etapas complexas, que inviabilizam ou dificultam a tomada de decisão por parte dos investidores comuns com a mesma velocidade. Algumas dessas etapas, como a análise de crédito e da documentação da operação, são de extrema importância para entendimento dos riscos envolvidos.

Na gestora, o processo de investimento é realizado por uma equipe altamente capacitada, garantindo que todos os fatores de risco da operação serão levados em conta no momento de tomada de decisão. Abaixo é mostrado uma visão macro do processo de investimento.



Pipeline

Como já citado na Política de Investimento do Fundo, os recursos captados serão investidos preponderantemente em CRI's, que serão aprovados no processo de investimento da Gestora e do Administrador. Até o momento do investimento em CRI's, os recursos ficarão alocados em ativos de liquidez, os quais podem ser LCI com curto prazo de vencimento, fundos de investimentos líquidos e etc.

A Gestora, já preocupada com a rentabilidade do cotista e o andamento da alocação de recursos, pré-selecionou 10 ativos de diferentes agentes de mercado, para alocar os recursos provenientes da oferta. Esses ativos já foram pré-aprovados no Comitê da Gestora. Contudo, antes de sua aquisição passarão por uma análise mais detalhada, como é citado nos segundo e terceiro passos do processo de investimento.

O quadro abaixo mostra os 10 ativos citados, detalhados pelo segmento, taxa, indexador e % do ativo sobre o volume total da oferta (120 milhões).

| Ativo | Cupom | Indexador | Subordinação | Segmento Cedente/Devedor | Garantia | LTV | R\$ | Duration | Etapa |
|----------|-------|-----------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-----|-------|----------|-----------------|
| RCHLO | 7,20% | IPCA | Única | Varejo | Garantia Real | 50% | 5,69 | 3,6 | Liquidado |
| Canopus | 6,00% | IPCA | Única | Incorporação | Recebíveis Performados | 20% | 14,10 | 6,4 | Liquidado |
| FS | 3,00% | CDI | Única | Agronegócio | Garantia Real / Fiança | 80% | 9,50 | 1,3 | Liquidado |
| GPA | 4,99% | IPCA | Única | Varejo | Garantia Real + Cont. Atip. | 70% | 10,93 | 6,2 | Liquidado |
| Cogna | 6,00% | IPCA | Única | Educacional | Garantia Real + Cont. Atip. | 45% | 3,93 | 4,2 | Liquidado |
| GSFI | 5,14% | IPCA | Única | Shopping | Garantia Real + Cessão Fid. | 48% | 15,01 | 6,3 | Liquidado |
| Estância | 7,00% | IPCA | Sênior | Log / Agro | Garantia Real + Cont. Atip. | 35% | 14,00 | 4,7 | Liquidado |
| CRI 7 | 7,50% | IPCA | Única | Hoteleiro | Garantia Real + Cont. Atip. | 29% | 5,75 | 4,2 | Aguardando Liq. |
| CRI 8 | 4,00% | CDI | Única | Incorporação | Rec. + Estoque | 60% | 20,00 | 2,2 | Aguardando Liq. |
| CRI 10 | 6,50% | IPCA | Sênior | Pulverizado | Recebíveis Performados | 60% | 10,00 | 4,8 | Aguardando Liq. |

Projeções

Para a projeção de resultados, foi usado como premissa o Relatório de Mercado Focus do Banco Central do Brasil, com data de maio de 2021.

Além disso, foram consideradas as receitas da carteira atual de investimentos presente no FII, acrescido dos ativos citadas na planilha de *pipeline*, já descontados os custos da oferta.

Complementando a análise, foram consideradas as despesas recorrentes do fundo como as taxas de administração, gestão, performance e demais despesas operacionais e regulatórias de fundos de investimento.

Segue abaixo a planilha que contempla a projeção de resultados do fundo.

Expectativa de alocação vs Dividend Yield

| (valores em R\$) | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Patrimônio Líquido | 120.000.000,00 | 120.000.000,00 | 120.000.000,00 |
| Receita de CRI | 8.892.000,00 | 9.576.000,00 | 10.260.000,00 |
| Receita de Ativos de Liquidez | 228.000,00 | 270.000,00 | 324.000,00 |
| Receitas | 9.120.000,00 | 9.846.000,00 | 10.584.000,00 |
| Custos e Despesas | 1.160.000,00 | 1.162.400,00 | 1.165.698,00 |
| Resultado Líquido | 7.960.000,00 | 8.683.600,00 | 9.418.302,00 |
| Distribuição | 7.562.000,00 | 8.249.420,00 | 8.947.386,90 |
| D.Y. a.m. | 0,51% | 0,56% | 0,60% |
| D.Y. a.a. | 6,3% | 6,9% | 7,5% |

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DocuSigned by:
Lucas Elmor
D068BF0C65A44F3...

Lucas Fernandes Elmor

Diretor de Gestão

Hectare Capital

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 55707D6BD465434E981B5EA42DAC4E09

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: Estudo de Viabilidade HCHG (rev LE).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 11

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 1

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Gestão

R FIDENCIO RAMOS, 195/Conj 71 – 7

SAO PAULO, SP 04551-010

gestao@hectarecapital.com.br

Endereço IP: 186.220.9.143

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gestão

Local: DocuSign

28/06/2021 12:59:39

gestao@hectarecapital.com.br

Eventos do signatário


Lucas Elmor

lucas.elmor@hectarecapital.com.br

Socio/Diretor

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Assinatura**

DocuSigned by:

 D068BF9C65A44F3...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.38.223.34

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 28/06/2021 13:00:18

Visualizado: 28/06/2021 13:01:54

Assinado: 28/06/2021 13:02:07

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

28/06/2021 13:00:18

Entrega certificada

Segurança verificada

28/06/2021 13:01:54

Assinatura concluída

Segurança verificada

28/06/2021 13:02:07

Concluído

Segurança verificada

28/06/2021 13:02:07

Eventos de pagamento**Status****Carimbo de data/hora**