

São Paulo, 16 de dezembro de 2021

Ref.: CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.456.598/0001-09 ("Fundo").

Prezados Senhores,

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 65, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **38.456.598/0001-09** ("Fundo"), vêm, por meio desta CONSULTA FORMAL, consultá-lo acerca da seguinte matéria de deliberação dos cotistas do Fundo:

### MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

- i) Deliberar sobre a possibilidade do Fundo realizar amortizações, mediante a alteração e consolidação de seu regulamento ("Anexo III"), o qual passará a prever o seguinte dispositivo:

#### CAPÍTULO XVIII - DA AMORTIZAÇÃO

**Artigo 66** - As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Artigo 67** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

### PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

**Quórum:** Esclarece-se que as matérias previstas acima serão aprovadas de acordo com o quórum indicado no artigo 20, § 1º, da Instrução Normativa CVM nº 472/08.

**Direito de Voto:** Nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, (i) cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; (ii) terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; (iii) não podem votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) a Administradora e o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas consideradas partes relacionadas à Administradora e ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) 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 (iv) os Cotistas deverão informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da presente Consulta Formal, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses,



enquanto permanecer o conflito. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem tais pessoas; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**Manifestação:** A Carta Resposta contendo voto proferido por procurador ou representante legal do Cotista deverá ser acompanhado de documentação completa comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma física ou eletrônica (inclusive via pdf), de acordo com os procedimentos adotados por cada custodiante.

As Cartas Resposta (Anexo II) preenchidas e assinadas deverão ser enviadas à Vórtx, aos cuidados da equipe jurídica de Administração de Fundos, conforme orientações contidas no Anexo I.

**Prazo e Apuração:** A presente Consulta Formal deverá ser respondida até às **18 horas do dia 15 de janeiro de 2022**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado a partir das **19 horas do dia 17 de janeiro de 2022** e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração de votos a ser divulgado pela Administradora. Os prazos para resposta e a data de apuração poderão ser prorrogados, caso seja necessária a obtenção de maior quórum para a aprovação das “Matérias Objeto da Consulta Formal”, mediante envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que esta Consulta Formal será enviada.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços abaixo mencionados.

Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora, pelos meios indicados a seguir:

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br)

Atenciosamente,

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.**



**ANEXO I**  
**PROCEDIMENTO DE VOTO VIA CONSULTA FORMAL**  
**INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:**

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "Aprovar", "Não Aprovar" ou "Abstenção"

Passo 2: Imprimir o voto e assinar; ou preencher e assinar eletronicamente.

Passo 3: Enviar o voto para a Administradora por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista.

3.1. Por correio, enviar para

A/C Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3.2. Por e-mail digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail para com cópia para [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br), contendo um documento de identificação oficial com foto.

**INSTRUÇÕES GERAIS:**

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

- (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;
- (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento do fundo registrado na CVM e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



ANEXO II  
MODELO CARTA RESPOSTA

Data:        /        /2021

À

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo

Ref.: Consulta Formal do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **38.456.598/0001-09** ("Fundo").

Denominação/ Nome do Cotista:-----

E-mail e telefone:-----

CNPJ/CPF: -----

Manifestação de Voto:

- i)        Deliberar sobre a possibilidade do Fundo realizar amortizações, mediante a alteração e consolidação de seu regulamento ("Anexo III"), o qual passará a prever o seguinte dispositivo:

**CAPÍTULO XVIII - DA AMORTIZAÇÃO**

**Artigo 66** - As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Artigo 67** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

A Favor

Contra

Abstenção

São Paulo, ----- de ----- de 2021

-----

Assinatura do Cotista

(deve ser igual à assinatura aposta em documento de identificação que deverá acompanhar esse Anexo)



## Anexo III

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I  
CNPJ Nº 38.456.598/0001-09

## CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º** - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado 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, os termos definidos iniciados em letra maiúscula tem o significado abaixo atribuído:

**“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, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020;

**“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 Imobiliários”:** Frações ideais ou a integralidade de imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando, a casas e apartamentos residenciais, salas e lajes comerciais, terrenos e lotes, localizados no estado de São Paulo, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, desde que enquadrem dentro dos seguintes critérios: (a) cuja propriedade ou posse esteja sob discussão administrativa e/ou judicial; (b) cujos proprietários tenham problemas de crédito e/ou liquidez, sejam réus em ações judiciais e/ou processos administrativos de qualquer natureza (inclusive fiscais e trabalhistas), ou estejam em processo de recuperação judicial, falência, liquidação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, intervenção ou outros similares; (c) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (d) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (e) que de outra forma estejam sujeitos a dúvidas ou dívidas que prejudiquem sua liquidez ou avaliação; (f) que possuam pendências documentais e/ou registrais de qualquer natureza; e (g) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) ao (f) acima.

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

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

**“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;

**“Capital Comprometido”:** Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;



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

**“Capital Integralizado”**: Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo;

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

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

**“Comitê de Investimentos”**: é o comitê de investimentos descrito no Artigo 9º deste Regulamento;

**“Compromisso de Investimento”**: O “*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 sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas de capital para tanto por parte do Administrador;

**“Contrato de Consultoria”**: O “*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário;

**“Consultor Imobiliário”**: O Fundo terá como Consultor Imobiliário a **ROOFTOP TECNOLOGIA DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 854, 10º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.209.138/0001-05 (“*Consultor Imobiliário*”), que será responsável pela prestação dos serviços de consultoria e assessoria técnica imobiliária relacionados aos Ativos Imobiliários, de acordo com as regras e obrigações estabelecidas no *Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário.

**“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.**, qualificada acima, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de custódia de ativos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.208, de 30 de agosto de 2016;

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

**“Data da 1ª Integralização de Cotas”**: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

**“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;

**“Distribuição de Rendimentos”**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 65 deste Regulamento;

**“Escriturador”**: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima;



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

“**FI**”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“**Fundo**”: o Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I;

“**IPCA**”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**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;

“**Justa Causa**”: Significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações em relação ao Consultor Imobiliário: (i) comprovada culpa grave, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (ii) comprovada violação material de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme decisão do Colegiado da CVM confirmada por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos.

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

“**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;

“**Módulo CETIP21**”: Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Módulo MDA**”: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;



“**Oferta**”: Tem o significado atribuído no Parágrafo 3º do Artigo 47 deste Regulamento;

“**Outros Ativos**”: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; b) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou d) caixa;

“**Patrimônio Líquido**”: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Período de Desinvestimento**”: o período de 1 (um) ano a contar da data de encerramento do Período de Investimento, prorrogável por até 6 (seis) meses, a critério do Administrador, no qual o Fundo promoverá o desinvestimento dos Ativos Imobiliários, na forma deste Regulamento;

“**Período de Investimento**”: o período de 2 (dois) anos contado a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, no qual o Fundo realizará investimentos nos Ativos Imobiliários, na forma deste Regulamento;

“**Política de Investimento**”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: O prazo de duração do fundo indicado no Parágrafo 2º do Artigo 1º deste Regulamento;

“**Preço de Integralização**”: Tem o significado que é atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 47 deste Regulamento;

“**Primeira Emissão**”: Tem o significado que é atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 47 deste Regulamento;

“**Regulamento**”: O presente regulamento do Fundo;

“**Remuneração do Consultor**”: significa a Taxa de Consultoria e a Taxa de Performance quando referidas em conjunto;

“**Retorno Nominal Alvo**”: significa o retorno nominal alvo do Fundo, correspondente a 25% a.a. (vinte e cinco por cento ao ano), na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, aplicado sobre os valores integralizados por cada Cotista;

“**Retorno Preferencial**”: significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida do spread de 6% (seis por cento) sobre os valores integralizados por cada Cotista.

“**Proposta de Desinvestimento**”: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

“**Proposta de Investimento**”: Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

“**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**”: Investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;

“**Taxa de Administração**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 16 deste Regulamento;

“**Taxa de Consultoria**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 17, deste Regulamento; e

“**Taxa de Performance**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 1º, do Artigo 17, deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** O Fundo funcionará pelo prazo de 3 (três) anos contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, podendo tal prazo ser prorrogado por decisão da Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá ser convocada especialmente para esse fim, mediante orientação do Consultor Imobiliário, observado o disposto neste Regulamento.

**Parágrafo 3º:** O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

**Parágrafo 4º:** Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIII deste Regulamento;

II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;

III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2º** - As atividades de administração e gestão 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 ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, 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. *selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;*
- II. *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.*
- III. *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 do Fundo previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.*
- IV. *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, observadas as atribuições do Consultor Imobiliário;*
- V. *receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;*
- VI. *custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em períodos de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;*
- VII. *manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo;*
- VIII. *no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;*
- IX. *dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;*
- X. *manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;*
- XI. *observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;*
- XII. *controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;*
- XIII. *solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;*
- XIV. *deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e*
- XV. *informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.*

**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, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

**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 classes e séries de Cotas e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento celebrados 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, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, 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 Parágrafo 1º do Artigo 29 abaixo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, observada a Política de Investimento.



**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.

**Parágrafo Único:** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do Artigo 7º, abaixo.

**Artigo 6º** - O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, considerando as recomendações do Consultor Imobiliário e a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

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

**Parágrafo 2º:** Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

**Artigo 7º-** Cabe ao Administrador, considerando as recomendações do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

- I. análise das recomendações do Consultor Imobiliário;
- II. assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
- III. gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- IV. monitoramento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- V. execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI. elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VII. realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VIII. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

**Artigo 8º** - Consoante o disposto no Artigo 31, inciso II e III, da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador contratará, em nome e a expensas do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, o Consultor Imobiliário para dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção, avaliação, gestão,



desembaraço e alienação de Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria, caberá ao Consultor Imobiliário desempenhar as seguintes atividades:

- I. prospecção de oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários pelo Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia proprietária para monitoramento de leilões judiciais e extrajudiciais;
- II. analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos em Ativos Imobiliários para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia proprietária;
- III. elaboração de Propostas de Investimento e Propostas de Desinvestimento relacionadas aos Ativos Imobiliários para avaliação do Comitê de Investimentos e aprovação do Administrador, nos termos deste Regulamento;
- IV. assessoria ao Administrador na aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo;
- V. assessoria ao Administrador no desembaraço legal dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria;
- VI. monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- VII. recomendação ao Administrador a respeito da locação de Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, observada a Política de Investimento;
- VIII. elaboração e execução de estratégia de venda dos Ativos Imobiliários, incluindo disponibilização dos Ativos Imobiliários em plataforma online própria de venda e acompanhamento dos corretores de imóveis eventualmente contratados;
- IX. assessoria ao Administrador na venda dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- X. participação das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, mediante elaboração de estudos e recomendações;
- XI. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimento descrita neste Regulamento;
- XII. monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- XIII. Sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere à Política de Investimento e às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- XIV. fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios de sua competência;
- XV. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; e
- XVI. cumprir as obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Consultoria.

**Parágrafo Segundo:** O Consultor Imobiliário deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

### **CAPÍTULO III – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS**

**Artigo 9º** - O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

- I. Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;
- II. Deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, recomendando ou não a aprovação das referidas propostas pelo Administrador; e
- III. Dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que



representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

**Artigo 10** - O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros indicados pelo Consultor Imobiliário, sendo 1 (um) deles, um membro independente, os quais deverão ser aprovados pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, cujo mandato será igual ao Prazo de Duração.

**Parágrafo 1º:** O Administrador convocará, após a Data da 1ª Integralização de Cotas do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Artigo 10, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 2º:** Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

**Parágrafo 3º:** Os membros do Comitê de Investimentos eleitos tomarão posse na primeira em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada eleição e posse, o Administrador disponibilizará aos Cotistas e ao Consultor Imobiliário a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 4º:** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

**Artigo 11** - Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos: (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos; e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

**Artigo 12** - O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação do Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, ou de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

**Parágrafo 1º:** A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

**Parágrafo 2º:** As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o quórum de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

**Parágrafo 3º:** Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

**Parágrafo 4º:** Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

**Parágrafo 5º:** Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Administrador enviará aos membros



titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

**Parágrafo 6º:** O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos: (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

**Artigo 13 -** Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo: (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador; ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo Único:** Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova Assembleia Geral de Cotistas para a eleição de membro substituto.

**Artigo 14 -** O Consultor Imobiliário deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador e do Consultor Imobiliário acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

- I. sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;
- II. principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;
- III. principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza; cronograma financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e
- IV. relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

**Parágrafo 2º:** Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de



tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

**Parágrafo 3º:** Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

**Artigo 15 -** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.

**Parágrafo 1º:** O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

#### CAPÍTULO IV - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 16 -** Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador receberá uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes valores: (a) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano calculada sobre: (i) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) 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, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, respeitado, em ambos os casos, o mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); (b) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de Banco Liquidante do Fundo, caso seja contratado; (c) um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), referente aos serviços de Escrituração, acrescido dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do número de Cotistas do Fundo nos termos da tabela abaixo; (d) um valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, e (e) os seguintes valores (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa); (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens (“Taxa de Administração”).

| Quantidade de Cotistas |                  |  |
|------------------------|------------------|--|
| De                     | Até              | Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração |
| 0 (zero)               | 2.000 (dois mil) | R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)                       |



|                           |                  |                                     |
|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| 2.001 (dois mil e um)     | 10.000 (dez mil) | R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) |
| Acima de 10.000 (dez mil) |                  | R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) |

**Parágrafo 1º:** A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por Dia Útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente.

**Parágrafo 2º:** Os valores mencionados no presente Artigo 16 e subitens serão corrigidos pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo.

**Artigo 17 -** Pelos serviços de consultoria imobiliária prestados ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus à uma taxa de consultoria equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ("Taxa de Consultoria"). A Taxa de Consultoria será provisionada diariamente, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

**Parágrafo 1º:** Além da Taxa de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de performance calculada sobre o valor das Distribuições de Rendimentos feitas aos Cotistas do Fundo, conforme descrito no Parágrafo 2º abaixo ("Taxa de Performance"), observado que: (i) não será devida Taxa de Performance ao Consultor Imobiliário caso as Distribuições de Rendimentos não representem montante equivalente ao Capital Integralizado acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) as regras de Distribuição de Rendimentos previstas no Capítulo XVII abaixo e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 2º:** Do total a ser distribuído aos Cotistas em cada Distribuição de Rendimentos, o Consultor, a título de Taxa de Performance, e os Cotistas dividirão o montante a ser distribuído de acordo com as seguintes etapas cumulativas e subsequentes:

- I. na primeira etapa, os recursos da Distribuição de Rendimentos serão pagos aos Cotistas, sem dedução de Taxa de Performance, até que seja atingido o montante equivalente à soma (a) do valor do Capital Integralizado do Fundo, e (b) do Retorno Preferencial no mesmo período aplicado sobre o Capital Integralizado;
- II. na segunda etapa, que se inicia após o cumprimento integral da primeira etapa acima, desde que haja recursos remanescentes para Distribuição de Rendimentos, tais recursos serão pagos aos Cotistas, com a dedução de Taxa de Performance a ser paga ao Consultor em percentual equivalente a 20% (vinte por cento) do valor das Distribuições de Rendimentos, até que as Distribuições de Rendimentos (sem a dedução da Taxa de Performance) atinjam o montante equivalente à soma (a) do valor do Capital Integralizado do Fundo, e (b) do Retorno Nominal Alvo no mesmo período aplicado sobre o Capital Integralizado; e
- III. na terceira etapa, que se inicia após o cumprimento integral da segunda etapa acima, desde que haja recursos remanescentes para Distribuição de Rendimentos, tais recursos serão pagos aos Cotistas, com a dedução de Taxa de Performance a ser paga ao Consultor em percentual equivalente a 32% (trinta e dois por cento) do valor das Distribuições de Rendimentos, até que o Fundo seja liquidado.

**Parágrafo 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou destituição por Justa Causa, o Consultor Imobiliário deixará de fazer jus ao recebimento das parcelas da Taxa de Performance e da Taxa de Consultoria atreladas a trabalhos futuros. Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços do Consultor Imobiliário, sempre será devida a Remuneração do Consultor.

**Parágrafo 4º** Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário sem Justa Causa, conforme previsto no



Parágrafo acima, o Consultor Imobiliário terá direito a receber a Taxa de Consultoria com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços do Consultor Imobiliário, bem como a Taxa de Performance proporcional ao montante do Capital Comprometido aplicado pelo Fundo em Ativos Imobiliários até o momento da referida destituição, calculada *pro rata temporis*, observado o período em que exerceu suas funções e o Prazo de Duração, à medida da realização de Distribuições de Rendimento e/ou amortização de Cotas, relativas aos referidos investimentos, que vierem a ocorrer após a destituição do Consultor Imobiliário, ou ainda, quando da liquidação do Fundo. De qualquer forma, o Consultor Imobiliário destituído somente fará jus ao recebimento da Taxa de Performance caso os Cotistas já tenham recebido a totalidade do Capital Integralizado acrescido do Retorno Preferencial e/ou, conforme o caso, Retorno Nominal Alvo, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 18** - Não será cobrada taxa de saída do Fundo.

**Artigo 19** - Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 20** - O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) 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 10:** 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.

**Parágrafo 11:** As disposições deste Capítulo aplicar-se-ão à substituição do Consultor Imobiliário, naquilo que for aplicável.

## CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 21** - 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 22** - Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

**Artigo 23** - 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 24** - É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio da alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, admitida sua locação, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

## CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 25** - Durante o Período de Investimento, o Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliário pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, nos termos deste Regulamento. Os recursos do Fundo não aplicados em Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento dos encargos do Fundo previstos neste Regulamento. Os investimentos em Ativos Imobiliários poderão ser realizados excepcionalmente fora do Período de



Investimento, sempre objetivando os melhores interesses do Fundo, nos casos de: (i) investimentos relativos a obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento e ainda não concluídos definitivamente; ou (ii) de novos investimentos propostos pelo Consultor Imobiliário que sejam necessários o objetivo de agregar valor aos Ativos Imobiliários adquiridos no Período de Investimento.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários gravados com ônus reais, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário.

**Parágrafo 2º:** Durante o Período de Investimento, o Fundo deverá observar os seguintes procedimentos em relação aos investimentos em Ativos Imobiliários:

- I. A exposição a um único Ativo Imobiliário não poderá ser superior a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Fundo;
- II. Até que pelo menos 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo seja integralizado e investido em Ativos Imobiliários, o Consultor Imobiliário não poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários, diretamente ou por meio de outros veículos de investimento de que participe, sem apresentá-los previamente ao Administrador para avaliar potencial investimento pelo Fundo; e
- III. O Fundo poderá co-investir, com terceiros, em Ativos Imobiliários desde que o Fundo, representado pelo Administrador, tenha poder de veto nas decisões estratégicas relativas ao investimento, conforme regras a serem definidas em instrumento próprio a ser celebrado entre o Fundo e o terceiro.

**Parágrafo 3º:** Sem prejuízo do disposto no caput do Artigo 25 acima, no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento, o Administrador interromperá todo e qualquer investimento do Fundo em Ativos Imobiliários e dará início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises, estratégias de desinvestimento e orientações do Consultor Imobiliário, que, conforme a conveniência e oportunidade, busquem propiciar aos Cotistas o melhor retorno possível, devendo tal processo ser concluído até a data de liquidação do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Independentemente da divisão do Período de Investimento e do Período de Desinvestimento e do disposto no Parágrafo 2º acima, será admitida a realização de desinvestimentos durante todo o Prazo de Duração, mediante orientação do Consultor Imobiliário.

**Parágrafo 5º:** Observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, o Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 6º:** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 26 -** Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser alienados pelo Administrador, mediante a assessoria do Consultor Imobiliário, durante o Período de Desinvestimento, observado que a negociação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverá ser realizada após a avaliação, pelo Administrador, das recomendações do Consultor Imobiliário.

**Artigo 27 -** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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



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

**Parágrafo 2º:** Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do 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.

**Parágrafo 3º:** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou do Consultor Imobiliário.

**Artigo 28 -** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 27 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

## CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 29 -** Poderão integrar o patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários; e
- II. Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. ~~não~~ poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua



responsabilidade;

- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 3º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 30** - Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 31** - Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 32** - A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

## CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 33** - Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário 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. Além disso, dado que o objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos. Mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Artigo 34** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

**Parágrafo 1º:** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no [Anexo I](#) ao presente Regulamento.

## CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 35** - 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 e pelo Consultor Imobiliário;
- III. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º abaixo;
- 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, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros 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 utilizados na integralização de Cotas do Fundo, conforme aplicável;
- XII. deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XIII. aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- XIV. deliberar sobre alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- XV. deliberar sobre a eleição e substituição dos membros do Comitê de Investimentos, observado o disposto no Capítulo III.

**Parágrafo 2º:** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas e, ainda, quando for necessária..

**Artigo 36** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**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 37** - 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 da divulgação do edital 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 carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 37 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 37, 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 ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, devem incluir, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório do representante dos Cotistas deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia

**Artigo 38 -** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 36 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 36 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 39** - 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 35, 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 Assembleia 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:** 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 7º:** 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 40** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

**Artigo 41** - 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 XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 42** - 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 35, acima.

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

**Artigo 43** - 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 44** - 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:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. exercer as atribuições descritas neste Artigo 44 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 44, 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” , acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do 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 45** - 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 37 deverão incluir:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 43 acima; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

### **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 46** - O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, 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.

**Parágrafo Único:** Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do Item “II” do Parágrafo 1º, do Artigo 35, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 47:** 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 abaixo.

**Parágrafo 2º:** O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de até 100.000 (cem mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000 (mil reais) por Cota (“Preço de Integralização”), no montante inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

**Parágrafo 3º:** As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Primeira Emissão é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, observado o disposto no Artigo 8º, §2º e no Artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09 (“Oferta”).

**Parágrafo 4º:** Nos termos do Artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09, será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, no montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado os procedimentos descritos nos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

**Parágrafo 5º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e, conforme o caso, o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

**Parágrafo 6º:** Exceto se de outra forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até (10) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, 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, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

**Parágrafo 7º:** As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas pelo Preço de Integralização, observado o disposto no Boletim de Subscrição ou, conforme o caso, no Compromisso de Investimento.



**Parágrafo 8º:** 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 9º:** Sem prejuízo das demais penalidades previstas no Compromisso de Investimento, 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 às seguintes penalidades: (i) pagamento do valor devido acrescido de juros de mora fixados em 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, e de uma multa não compensatória de 2% (dois por cento) ao mês sobre o débito corrigido; (ii) perda do direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo em relação à parcela subscrita e não integralizada das Cotas; e (iii) direito de o Fundo utilizar o produto das distribuições de rendimentos a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo, até o limite de seus débitos.

**Parágrafo 10:** As Cotas poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3.

**Artigo 48 -** 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.

**Artigo 49 -** 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 50 -** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer: (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

**Parágrafo 3º:** 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 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º:** 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, e neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas da mesma classe.

**Parágrafo 6º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 51** – No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV. condições para integralização de Cotas; e
- V. forma para realização das chamadas de capital.

**Artigo 52** - As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

**Artigo 53** - A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. Após 03 (três) Dias Úteis do ato da integralização, o extrato com a posição do Cotista estará atualizado e disponível para consulta junto ao Administrador.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 54** - 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 XIV –DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Artigo 55** - 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 da mesma classe.

**Artigo 56** - O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração, observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 1º acima.



**Artigo 57** - O Fundo poderá ser liquidado antes do término do Prazo de Duração apenas 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 Item “VI” do Parágrafo 1º do Artigo 35 acima deste Regulamento;
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários antes do encerramento do Prazo de Duração do Fundo;
- III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) 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. caso após o fim do Período de Desinvestimento ainda existam Ativos Imobiliários na carteira do Fundo, hipótese em que os Cotistas poderão, alternativamente à liquidação, deliberar pela prorrogação do Prazo de Duração; e
- V. demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Caso o Fundo não possua recursos suficientes para o pagamento e resgate de todas as Cotas no momento de sua liquidação, e desde que o Fundo possua investimentos remanescentes, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, conforme orientação do Consultor Imobiliário 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 58** - Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 57 acima sem o resgate de todas as Cotas, 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 ainda em circulação.

**Artigo 59** - 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.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo 59, na hipótese do Administrador, orientado pelo Consultor Imobiliário, 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 60 -** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e a Remuneração do Consultor;
- 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 componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;



- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do 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.

**Artigo 61** - Mensalmente, a partir da Data da 1ª 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 60 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 62** - 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 63** - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 64** - 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 65** - 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 (“Distribuição de Rendimentos”).

**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, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do mês de recebimento, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de recebimento, 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 Outros 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 AMORTIZAÇÃO

**Artigo 66** - As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Artigo 67** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

## CAPÍTULO XIX – DA RESERVA DE CAIXA

**Artigo 68** - Será constituída, desde a data da primeira integralização de Cotas, uma Reserva de Caixa no montante equivalente a 3 (três) meses de despesas do fundo, apurado em cada data de pagamento de Distribuição de Dividendos.

**Parágrafo primeiro** - Os recursos da Reserva de Caixa integrarão o patrimônio do Fundo e constituirão uma provisão para o pagamento das despesas ordinárias do Fundo.

**Parágrafo segundo** - Os recursos da Reserva de Caixa serão mantidos exclusivamente em Ativos Financeiros.



## CAPÍTULO XX - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 69** - 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 70** - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do Auditor Independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o 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 71** - 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; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no Item "VI" do Artigo 44 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 Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 72** - 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 XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS



**Artigo 73** - 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 74** - 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 75** - 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, [ ] de dezembro de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**Administrador**



## ANEXO I FATORES DE RISCO

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 ao 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 a não realização destes 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:** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio da alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, admitida a sua locação. Os Ativos Imobiliários, que serão investidos pelo Fundo, são, por definição, ativos que estejam embaraçados de alguma forma permitindo ao Fundo a compra desses ativos por um valor abaixo do valor de mercado com a posterior alienação do ativo já desembaraçado a um valor maior, assim permitindo a rentabilidade dos Cotistas. Entretanto, pela natureza dos Ativos Imobiliários, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, bem como a ocorrência de eventos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; e/ou (b) comprometer a eficácia e/ou a exequibilidade de eventuais contratos imobiliários que tenham por objeto Ativos Imobiliários, podendo resultar na rescisão de tal instrumento, em ambos os casos, o Fundo e seus cotistas poderão sofrer perdas. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seus direitos reais sobre Ativos Imobiliários. Dada a natureza dos Ativos Imobiliários passíveis de aquisição pelo Fundo, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas. O Administrador 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) 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 Ativos Imobiliários não possuírem liquidez e estarem embaraçados; (ii) o Fundo poderá não auferir lucros durante o Período de Investimento durante a qual realizará a aquisição dos Ativos Imobiliários, sem que haja a previsão de venda dos Ativos Imobiliários durante esse período; e (iii) Ainda que o Fundo venha a auferir lucro durante o Período de Investimento, os Cotistas, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderão decidir pelo reinvestimento do lucro auferido pelo Fundo nos Ativos Imobiliários do Fundo, nos termos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC.

**(vii) Riscos de crédito:** Os Outros 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 Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros 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.

**(viii) 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.

**(ix) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser composta pelos Ativos Imobiliários, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre estes, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**(x) 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.

**(xi) 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.

**(xii) 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.

**(xiii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** 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 pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93 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 8.668/93, 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.

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) 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:**

**(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como aluguéis, 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. 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.

**(xviii) 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.

**(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo:** Caso os Ativos Imobiliários venham a ser objeto de locação pelo Fundo, a qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

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

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

**(xxii) Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos 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.

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

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

**(xxv) 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.

**(xxvi) 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.

**(xxvii) 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 se u horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**- Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

**(xxviii) 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 conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**- Outros Riscos:**

**(xxix) 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.

