

ANEXO I

REGULAMENTO DO SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/ME Nº 38.082.796/0001-41

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de

investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.082.796/0001-41, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

“Administrador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88;

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

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

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

“Ativos Alvo”: as ações das Companhias Investidas;

“Ativos de Liquidez”: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN ou títulos privados com liquidez compatível com as necessidades do fundo; b) Cotas de fundos de investimento, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do patrimônio líquido do fundo;

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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

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

"BACEN": Banco Central do Brasil;

"Boletim de Subscrição": o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão;

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

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

"Companhias Investidas": as companhias brasileiras, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que atuem, prioritariamente, no desenvolvimento, comercialização, incorporação, construção e gestão de empreendimentos imobiliários, incluindo-se, mas não se limitando, aos desenvolvidos no regime de multipropriedade;

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

"Cotistas": Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da Primeira Integralização de Cotas": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada mediante a entrega de títulos e valores mobiliários, nos termos do artigo 55, inciso I, da Instrução CVM nº 472/08, ou 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. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"Distribuição de Rendimentos": tem o significado que lhe é atribuído no art. 46, parágrafo 1º, deste Regulamento;



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

“Escriturador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

“FATCA”: Foreign Account Tax Compliance Act;

“Fundo”: O Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário;

“Gestora”: a CATALUNYA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada empresária, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Dr. Nilo Peçanha, nº 2.825, Conjunto 1.108, Chácara das Pedras, CEP 91330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 45.108.944/0001-15 (“Catalunya”), devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 20.081, de 18 de agosto de 2022;

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

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

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

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

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

“Investidores Qualificados”: São os investidores qualificados definidos nos termos dos artigos 12 e 13, da Resolução CVM nº 30/21;

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

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

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



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

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

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

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

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

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

“Público-Alvo”: O Fundo destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou

(ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21, conforme abaixo definida; e (b) Investidores Qualificados, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no Mercado Secundário;

“Regulamento”: o presente regulamento do Fundo;

“Resolução CVM nº 30/21”: a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, e suas alterações posteriores;

“Taxa de Administração”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º deste Regulamento.

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



Parágrafo 3º Até a realização de oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, o Fundo poderá:

I - admitir 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 XIV e XV deste Regulamento;

II - dispensar, na distribuição de cotas, a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

III - dispensar 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;

IV -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

V -prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração, definindo suas respectivas bases de cálculo.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

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

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

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

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

III - observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pela Gestora e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- XIII - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- XIV - informar à CVM a Data da Primeira Integralização, 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.

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;~~



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas (se houver), ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII- realizar operações com derivativos, observado o artigo 16, parágrafo 2º, abaixo; e XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso X deste artigo não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

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

CAPÍTULO III - DA GESTÃO

Artigo 6º A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe recomendar à administradora a seleção, aquisição, alienação e gestão e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

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

Parágrafo 2º Caberá à Gestora a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Ativos de Liquidez, ressalvado que a representação de referida aplicação será realizada na pessoa do Administrador.

Parágrafo 3º Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

I - gerir a carteira dos Ativos do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento, incluindo, mas não se limitando, à organização, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos para o Fundo;

II - monitorar os Ativos e o desempenho do Fundo;

III - participar e votar, se aplicável, nas assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e conforme sua política de exercício de direito de voto;

IV - prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;

V - recomendar a aquisição dos bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sendo que a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pela Gestora;

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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

- VII - empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- VIII - transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- IX - observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão celebrado entre o Administrador e a Gestora;
- X - cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou dentro dos limites das Emissões Autorizadas, nos termos deste Regulamento;
- XII - não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- XIII - prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador;
- XIV - identificar, avaliar e recomendar ao Administrador, potenciais propostas de aquisição e alienação de Ativos de Liquidez, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- XV - indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- XVI - realizar a análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Alvos e Ativos de Liquidez para o Fundo;
- XVII - gerenciar processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- XVIII - monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvos e Ativos de Liquidez;
- XIX - executar de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvos e Ativos de Liquidez detidos pelo Fundo.

CAPÍTULO IV - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, o Fundo está sujeito à Taxa de Administração



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

anual fixa do Patrimônio Líquido do Fundo de forma escalonada e vinculada às faixas sobre o Patrimônio Líquido estabelecidas nos termos da tabela abaixo, observado o mínimo mensal de R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais) (“Taxa de Administração”), a qual remunera o Administrador e a Gestora, e não inclui a remuneração do prestador de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo previstos no Capítulo XVII deste Regulamento, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor. A Taxa de Administração é composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa Gestão e pela remuneração dos serviços de escrituração e de eventual contratação de banco liquidante, que observarão os seguintes valores:

(i) Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração e controladoria, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração fixa de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) (“Taxa de Administração Específica”). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento;

(ii) A Taxa de Administração Específica será acrescida em R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) caso necessária a prestação de serviço como banco liquidante pelo Administrador, e do valor fixo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) pelos serviços de escrituração, acrescido ainda na seguinte proporção por cotista:

VALOR INCREMENTAL POR COTISTA		
DE	ATÉ	VALOR POR COTISTA
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
10.000	>	R\$ 0,40

(iii) Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente à Gestora remuneração sobre o Patrimônio Líquido do Fundo representante da diferença entre a Taxa de Administração constante na tabela abaixo e a Taxa de Administração Específica, observado o mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (“Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão será paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento.

Menor entre Valor Contábil do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração (a.a.)
Até R\$ 250.000.000,00	1,25%
Montante acima de R\$ 250.000.000,01 até R\$500.000.000,00	1,15%



Montante acima de R\$ 500.000.000,01 até R\$750.000.000,00	1,05%
Montante acima de R\$ 750.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,95%
Montante acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,85%

Parágrafo 1º Os valores mínimos da Taxa de Administração supramencionada deverão ser corrigidos anualmente pela variação mensal positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de responsabilidade do Administrador ou da Gestora podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º O cálculo da Taxa de Administração será realizado sobre o Patrimônio Líquido do dia anterior à data do cálculo de seu valor (D-1).

Parágrafo 3º A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias ou, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário na B3 ("IFIX"), sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Artigo 8º O Fundo não possui taxa de performance ou taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quanto da emissão de Cotas pelo Fundo, com o fim de remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder, e compensar as despesas pela emissão de Cotas.

CAPÍTULO V - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Artigo 9º O Administrador será substituído, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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



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

Parágrafo 3º Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, 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, caso o Administrador não convoque a assembleia no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 4º 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 registrada e aprovada pela CVM.

Parágrafo 5º 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 sem a posse de novo administrador, o Administrador retirante poderá providenciar a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 7º 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 8º 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 9º 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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 11º 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.

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

Parágrafo 1º Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora pela CVM, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia da Gestora, observado o disposto no artigo 9º acima.

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

Parágrafo 3º É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o parágrafo 1º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia da Gestora.

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

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

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

Artigo 12 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo serão prestados pelo Administrador, pela Gestora, caso esta esteja autorizada ao exercício de tal atividade, na forma da regulamentação aplicável, ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratada pelo Administrador.

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

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 14 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante **(a)** o pagamento da remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, e/ou **(b)** o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo, exceto quando necessário investir em Ativos de Liquidez para atender às suas necessidades de liquidez. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, poderão ser investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de encargos do Fundo previstas no artigo 38 abaixo.

Parágrafo 1º Nos termos do artigo 29, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens.

Parágrafo 2º 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.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Artigo 16. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Alvo; e

II - Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º 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 2º É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

Parágrafo 4º 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 IX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 17 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, a Gestora ou o consultor especializado, caso seja contratado, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

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, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestora, consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Gestora 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, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único, do artigo 46, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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 de empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou à Gestora.

Parágrafo 4º As hipóteses de conflito de interesse listadas no artigo 17 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, sem a necessidade de autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.



CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 18 Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo 1º 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 desconhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

-Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

(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 conseqüentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

-Riscos do Fundo:

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

(iv) **Riscos atrelados aos Ativos:** A Gestora 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.

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

(vi) **Risco de liquidez:** Os 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 Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas poderão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas após 90 (noventa) dias



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

da sua subscrição ou aquisição. Adicionalmente, a negociação de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro da oferta de tais Cotas perante a CVM.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o 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 de Liquidez poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

(viii) Risco de concentração da carteira do Fundo: A carteira de investimentos do Fundo poderá estar concentrada 100% (cem por cento) em Ativos Alvo de apenas uma Companhia Investida, o que torna maior a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissora.

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

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

(xi) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

(xiii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recourse 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 auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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



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

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

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

- Riscos associados aos investimentos:

(xvii) Riscos Relacionados às Companhias Investidas: Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. O Fundo poderá alocar seus recursos em Ativos Alvo. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas; (ii) solvência das Companhias Investidas; e (iii) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, prejudicar os Cotistas. Não obstante a diligência e o cuidado da Gestora, os proventos podem vir a se frustrar em razão da insolvência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, falência, mau desempenho operacional das Companhias Investidas, ou, ainda, 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. Ainda, o Fundo influenciará a definição da política estratégica e a gestão das Companhias Investidas. Desta forma, caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada e/ou caso venha requerer a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor de suas Cotas.

(xviii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos investimentos em empreendimentos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

(xx) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. 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.

(xxi) Riscos de desvalorização dos Ativos e condições externas: O valor dos Ativos 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 que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos Cotistas. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

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

(xxiii) 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.

(xxiv)

(xxv) Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia,



0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H AS 18H | OUVVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxvi) 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.

Parágrafo 2º A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 19 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/ou pela Gestora, observado o artigo 30 deste Regulamento;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no parágrafo 2º deste artigo;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - alterar o Prazo de Duração do Fundo;- deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII - eleger e destituir o(s) Representante(s) dos Cotistas (se houver), fixando sua remuneração, se houver, e aprovando o valor máximo das despesas que poderão ser



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

incorridas no exercício de sua atividade;

IX - apreciar o Laudo de Avaliação de bens e direitos eventualmente utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;

X - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento;

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

XII - alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08;

XIII deliberar sobre a amortização de Cotas (i) em moeda corrente nacional ou (ii) com a entrega de titularidade de Ativos Alvo a valor de mercado;e

XIV deliberar sobre o preço unitário das cotas emitidas no âmbito de Novas Emissões de Cotas, nos termos do artigo 30, parágrafo 1º deste Regulamento.

Parágrafo 2º Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e **(iii)** envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos itens “(i)” e “(ii)” serão comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e, a alteração do item “(iii)” deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 20 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único O Cotista que tiver interesse em receber correspondência 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 21 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita **(i)** com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no



caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e **(ii)** com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

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

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

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

Parágrafo 4º Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

Parágrafo 6º Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 45, inciso III, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que os relatórios dos representantes de Cotistas, se houver, deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 22 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, da Gestora, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos dos artigos 20 e 21 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(s) Representante(s) dos



Cotistas (se houver) 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 parágrafo 2º, do artigo 19-A, da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

Parágrafo 5º Caso os Cotistas ou o(s) Representante(s) dos Cotistas (se houver) tenham se utilizado da prerrogativa prevista no parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no parágrafo 5º, do artigo 21 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 23 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 Não obstante, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada com transmissão simultânea na rede mundial de computadores, com link de acesso restrito comunicado aos Cotistas, e o Cotista também poderá votar por meio de comunicação escrita ou via e-mail encaminhada ao Administrador, desde que remetida em até 30 (trinta) minutos após o final da apresentação de cada tema.

Parágrafo 2º As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, executadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

Parágrafo 3º As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, X, XII e XIII do parágrafo 1º, do artigo 19 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 4º Os percentuais de que trata o parágrafo 3º 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 5º Nas matérias dispostas no parágrafo 3º acima, o Administrador, a Gestora, as pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras ao (do) Administrador ou Gestora, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 6º 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 7º O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 9º Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo: I

- o Administrador ou a Gestora;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;

III - empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 10º Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 9º acima, quando:

I os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo 9º acima;

II - no caso do inciso V do parágrafo 9º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 24 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

Artigo 25 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 - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 26 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de cotas.

Parágrafo Único Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: REGISTRO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 27 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, sendo de uma única classe.

Artigo 28 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo. No caso das Cotas depositada junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 1º As Cotas do Fundo, poderão ser registradas e negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.



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

CAPÍTULO XIV - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 29 O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas ("Primeira Emissão"), nos termos abaixo.

Parágrafo 1º No âmbito da Primeira Emissão, serão emitidas até 96.286.020,70 (noventa e seis milhões, duzentos e oitenta e seis mil e vinte inteiros e setenta centavos) Cotas de série única, totalizando até R\$ 96.286.020,70 (noventa e seis milhões, duzentos e oitenta e seis mil e vinte reais e setenta centavos).

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

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

Parágrafo 4º A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, será realizada majoritariamente mediante entrega de títulos e valores mobiliários, nos termos do artigo 55, inciso I, da Instrução CVM nº 472/08, e deverá ocorrer no prazo definido no Boletim de Subscrição e do Instrumento de Integralização e fora do ambiente da B3.

Parágrafo 5º A integralização das Cotas em títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo indicado no Boletim de Subscrição e no Instrumento de Integralização, sendo que neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos títulos e/ou valores mobiliários em nome do Fundo.

Parágrafo 6º No âmbito da Primeira Emissão, o valor unitário das Cotas será R\$ 1,00 (um real) por Cota.

Parágrafo 7º Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por Cotista, ficando desde já ressalvado que se o Cotista for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 8º O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Instrumento de Integralização ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M/FGV, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

CAPÍTULO XV - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 30 Por proposta do Administrador ou da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável ("Nova(s) Emissão(ões)"). A deliberação da Nova Emissão deverá ser realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a Nova Emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, nos termos dos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º. O preço unitário das cotas emitidas no âmbito de Novas Emissões de Cotas será definido exclusivamente mediante aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e terá como base (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no Mercado Secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da de cada Nova Emissão de Cota; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou (iii) Laudo de Avaliação para avaliação do portfólio do Fundo, que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo e elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, observado o disposto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação das Novas Emissões, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos operacionais da B3.

Parágrafo 3º. Em cada Nova Emissão de Cotas, desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Parágrafo 4º As Cotas objeto das Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos, taxas, despesas e prazos idênticos aos conferidos às demais Cotas já existentes.

Parágrafo 5º No ato da subscrição das Cotas das Novas Emissões, o Cotista assinará o Boletim de Subscrição, sendo que a integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e nos compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas (quando aplicável) (i) no ato da subscrição e/ou mediante chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) em ativos imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, com base em Laudo de Avaliação. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado



pelo Custodiante. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 6º Os custos da oferta não poderão exceder os limites impostos pela legislação aplicável, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelos Cotistas subscritores das novas Cotas.

Parágrafo 7º Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, as Novas Emissões deverão ser precedidas do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Parágrafo 8º É admitido que, nas Novas Emissões de Cotas, seja aprovado que a parcela das Novas Emissões não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a Nova Emissão uma quantidade mínima de Cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo 9º Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Artigo 31 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, sendo admitida subscrição parcial com o respectivo cancelamento de saldo das cotas não subscritas

Artigo 32 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 33 Na hipótese de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas respectivas participações, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares das Cotas.

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

Artigo 34 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:



I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas; II - desinvestimento de todos os Ativos Alvo;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, nos termos do Capítulo V acima, 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;

IV - descredenciamento, destituição ou renúncia da Gestora, caso a Assembleia Geral de Cotistas, convocada para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, aprove a liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento; e

V - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

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

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

Artigo 35 Encerrados os procedimentos acima referidos, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo.

Artigo 36 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos ativos, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, fora do âmbito da B3.

Parágrafo 1º Nos termos do *caput* deste artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e a Gestora estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado 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 estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do 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 Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

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

Parágrafo 5º As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 22, parágrafo 1º, acima.

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 ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Artigo 37 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: - no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

I - no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o parágrafo 7º, do artigo 36 acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO XVII - DOS ENCARGOS DO FUNDO



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Artigo 38 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - a Taxa de Administração e eventual taxa de performance;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, comunicações aos Cotistas, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII- honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do 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;
- XV - despesas com o registro de documentos em cartórios; e
- XVI honorários e despesas relacionadas às atividades exercidas pelo(s) Representante(s)



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

dos Cotistas (se houver).

Parágrafo Único Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, sem direito a reembolso.

Artigo 39 A partir da Data da Primeira Integralização e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

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

III - pagamento pela aquisição de Ativos 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 de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 40 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com término no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.

Artigo 41 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 42 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 a remuneração.

Parágrafo 2º No mínimo anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XIX - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E DAS AMORTIZAÇÕES

Artigo 43 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

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, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido, 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.

Parágrafo 3º Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 1º acima os titulares de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração que houver recebimento de resultados pelo Fundo, conforme o caso, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.

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

CAPÍTULO XX - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 44 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 Alvo 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 Alvo.

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



Artigo 45 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas (se houver);
- 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 46 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



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas (se houver), com exceção daquele mencionado no inciso V, do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

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/Cotistas de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV - o atraso no andamento de obras dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;



VII- a venda ou locação dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Administrador ou da Gestora;

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 47 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.

Artigo 48 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos aos Cotistas, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

CAPÍTULO XXI - DA RESERVA DE CAIXA

Artigo 49 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 ("Reserva de Caixa").

Parágrafo 1º Os recursos da Reserva de Caixa integrarão o patrimônio do Fundo e constituirão uma provisão para o pagamento das despesas ordinárias do Fundo.

Parágrafo 2º Os recursos da Reserva de Caixa serão mantidos exclusivamente em Ativos de Liquidez.

CAPÍTULO XXII - DISPOSIÇÕES FINAIS



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Artigo 50 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.

Parágrafo Único Em caso de liquidação, incorporação, fusão, falência ou outros eventos que resultem no encerramento de Cotista, o sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao respectivo Cotista, observadas as prescrições legais.

Artigo 51 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

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

Artigo 52 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/SP, 03 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP