

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

**Prospecto do
HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 31.152.015/0001-07

Administrador
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano
São Paulo – SP, CEP 01.452-000
CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88

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

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



O **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), fundo de investimento fechado, constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.152.015/0001-07, administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administrador”), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de ato declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, exercerá a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), e da Instrução CVM nº 472/08. A carteira do Fundo é gerida pela **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 71, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 16.590, expedido em 19 de setembro de 2018 (“Gestor”). A constituição do Fundo foi aprovada mediante ato particular do Administrador, em 26 de junho de 2018, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.004.973, de 28 de junho de 2018, o qual contém a versão original do regulamento (“Regulamento”).

A 1ª (primeira) emissão de cotas foi aprovada por ato particular do Administrador, de 20 de março de 2019, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.022.608, de 25 de março de 2019 (“Primeira Emissão” e “Cotas”, respectivamente) e encerrada em 05 de maio de 2020. A 2ª (segunda) emissão de Cotas, oferta não encerrada até esta data e realizada nos termos da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020, e do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SRE, de 09 de abril de 2020, foi aprovada pelo Administrador na forma do artigo 43, do Regulamento, em 20 de maio de 2020, e disponibilizada nos sistemas da CVM nesta mesma data (“Segunda Emissão” que, em conjunto com a Primeira Emissão denominadas, simplesmente, “Ofertas”).

O Regulamento foi alterado mediante: (i) ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 20 de março de 2019, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de

São Paulo/SP, sob o nº 9.022.608, de 25 de março de 2019; **(ii)** Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de maio de 2020 e **(iii)** ato particular do Administrador, independentemente da realização de Assembleia, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 2º do Regulamento, realizado em 18 de agosto de 2020.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e o seu funcionamento foi comunicado à CVM em 08 de abril de 2019, sob o código CVM nº 119030.

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, conforme a opinião e indicação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas Cotas. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários, por meio de investimentos: **(i)** nos Ativos Imobiliários; e/ou **(ii)** em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários, e/ou **(b)** o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo.

O Fundo realizou a Primeira Emissão, composta por até 60.000 (sessenta mil) Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de 20 de março de 2019, perfazendo o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"). A oferta foi encerrada em 05 de maio de 2020, com a subscrição de 10.994,2985 (dez mil novecentas e noventa e quatro e duas mil novecentas e oitenta e cinco décimos de milésimos) Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 10.994.298,50 (dez milhões novecentos e noventa e quatro mil duzentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos). Na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 04 de maio de 2020, os Cotistas deliberaram pelo desdobramento de tais Cotas, utilizando por base a posição de 30 de abril 2020, na proporção de 10 (dez) novas Cotas, para cada Cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada Cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas Cotas.

A Segunda Emissão de Cotas, aprovada mediante Ato do Administrador realizado em 20 de maio de 2020, é composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Oferta Autorizada"), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09, considerando, ainda, que a Oferta Autorizada poderá ser alterada durante o curso da distribuição pública, de forma que seja emitida uma quantidade menor de Cotas, de acordo com a demanda de

investidores. A oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão ainda está em curso e será cancelada pelo Administrador, caso não sejam subscritas pelo menos 50.000 (cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.

A Segunda Emissão de Cotas é realizada nos termos da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020, e do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SRE, de 09 de abril de 2020.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, JÁ QUALIFICADA. A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO É REALIZADA E LIDERADA PELA ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., JÁ QUALIFICADA, NA QUALIDADE DE COORDENADOR DA OFERTA (“COORDENADOR LÍDER”). AMBAS OFERTAS SÃO REALIZADAS MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 07 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA “ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS” (PÁGINAS 105 a 106).

AS COTAS DE AMBAS OFERTAS SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476/09, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de

acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “Tributação Aplicável ao Fundo”, nas páginas 79 a 80 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas” (páginas 105 a 106).

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PREVISTOS NAS PÁGINAS 64 E SEGUINTE.

A data deste Prospecto é 09 de novembro de 2020.

ADMINISTRADOR

GESTOR



COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL



AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE

QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

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

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

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

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

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	23
Informações cadastrais do Fundo	25
Histórico do Fundo	27
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	29
Base Legal.....	31
Constituição, funcionamento e Prazo de Duração	31
Público Alvo do Fundo	31
Administração	32
Gestão e Consultoria Imobiliária	34
Custódia	37
Escrituração	37
Substituição do Administrador	37
Restrições às operações do Fundo	39
Demonstrações Financeiras	40
Objetivo de Investimento e Política de Investimento.....	42
Características das Cotas do Fundo.....	43
Emissão de Novas Cotas.....	45
Negociação das Cotas.....	48
Chamadas de Capital	48
Política de Distribuição de Rendimentos	49
Assembleia Geral de Cotistas.....	50
Conflito de Interesse.....	55
Eventos de Liquidação do Fundo	56
Alteração de Tratamento Tributário	58
Foro	59
4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	61
Visão Geral.....	63
Estratégia de Investimento do Fundo.....	63
Descrição dos Ativos do Fundo	63
5. FATORES DE RISCO	67
6. TRIBUTAÇÃO	80
Regras de Tributação do Fundo	82
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	82
Tributação Aplicável ao Fundo.....	83
Outras Considerações	84
7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	86
8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER.....	92
Perfil do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor	94

Sobre o Administrador:	94
Sobre o Gestor	94
Sobre o Coordenador Líder:	95
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	98
Informações Sobre as Partes	100
Relacionamento entre as Partes	100
10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO	104
Composição e Participação dos Cotistas do Fundo	106
11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	109
Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas	110
12. ANEXOS	114
Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo	116
Anexo II –Primeira Emissão de Cotas	119
Anexo III – Transformação do Fundo	124
Anexo IV – Segunda Emissão de Cotas do Fundo	130
Anexo V –Regulamento do Fundo Consolidado	136

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

<u>"Administrador"</u> :	a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, conta com a representação, perante a CVM, de um diretor responsável/eis pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento do Fundo;
<u>"ANBIMA"</u> :	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;
<u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u> :	a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII do Regulamento do Fundo;
<u>"Ativos"</u> :	os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando mencionados conjunta e indistintamente;
<u>"Ativos Imobiliários"</u> :	aplicação em empreendimentos imobiliários, a ser realizada diretamente pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou

	em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, de (a) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, desde que tais títulos tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
"Auditor Independente":	a RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.549.480/0001-84, com sede na Rua do Rocio, nº 350, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.552-000;
"B3":	a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901;
"BACEN":	o Banco Central do Brasil;

<u>"Boletim de Subscrição":</u>	o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas;
<u>"Capital Comprometido":</u>	a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;
<u>"Capital Comprometido do Cotista":</u>	o valor total que cada Cotista, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;
<u>"Chamada(s) de Capital":</u>	são as chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e do Regulamento, realizadas pelo Administrador;
<u>"Código ANBIMA":</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;
<u>"Código Civil Brasileiro":</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>"Compromisso de Investimentos":</u>	o " <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento</i> " assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, pelo Gestor e Coordenador Líder, como anuentes intervenientes, bem como por 2 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar as Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo, sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;
<u>"Consultor Imobiliário":</u>	consultoria especializada, que objetive dar assessoria técnica ao Administrador e ao Gestor, na análise, seleção e avaliação de Ativos

	Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	a ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, que realiza a Segunda Emissão;
" <u>Cotas</u> ":	são as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;
" <u>Cotista</u> ":	são os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;
" <u>CRI</u> ":	os Certificados de Recebíveis Imobiliários;
" <u>Custodiante</u> ":	a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, será responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis;
" <u>CVM</u> ":	a Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Emissão</u> ":	é a data da Segunda Emissão de Cotas do Fundo;
" <u>Decreto nº 6.306/07</u> ":	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
" <u>Distribuição de Rendimentos</u> ":	é a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do artigo 58, Parágrafo 1º, do Regulamento;
" <u>Emissão</u> ":	a Segunda Emissão pública de Cotas do Fundo;

"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":	a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
"FATCA":	<i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> ;
"FII":	os Fundos de Investimento Imobiliário;
"FIP":	os Fundos de Investimento em Participações;
"Fundo":	o HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestor":	a HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 71, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.551-010, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 16.590, de 19 de setembro de 2018;
"IGP-M":	o Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instrução CVM nº 400/03":	a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472/08":	a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09":	a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ":	a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ":	a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 578/16</u> ":	A Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	os investidores definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;
" <u>Investidor Qualificado</u> ":	os investidores definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;
" <u>Investidores</u> ":	os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;
" <u>IPCA</u> ":	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;
" <u>Laudo de Avaliação</u> ":	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 no Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12, da Instrução CVM nº 472/08;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e criou a CVM;

" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;
" <u>Lei nº 8.245/91</u> ":	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;
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	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;
" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições;
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições;
" <u>Mercado Secundário</u> ":	qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;
" <u>Ofertas</u> ":	a Primeira Emissão e Segunda Emissão, quando mencionadas conjuntamente;
" <u>Outros Ativos</u> ":	são os (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos

	de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;
<u>"Patrimônio Líquido"</u> :	é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;
<u>"Período de Distribuição"</u> :	o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento;
<u>"Pessoas Ligadas"</u> :	consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Gestor 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;
<u>"Política de Investimento"</u> :	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo VIII, do Regulamento;
<u>"Prazo de Duração"</u> :	o Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no artigo 1º, do Regulamento;
<u>"Prospecto"</u> :	o presente Prospecto do Fundo;
<u>"Primeira Emissão"</u> :	é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;
<u>"Público Alvo"</u> :	o Fundo é destinado exclusivamente aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por

	meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;
<u>"Regulamento"</u> :	é o regulamento do Fundo, aprovado mediante ato particular do Administrador, em 26 de junho de 2018, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.004.973, de 28 de junho de 2018, o qual contém a versão original do Regulamento. O Regulamento foi alterado mediante: (i) ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 20 de março de 2019, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.022.608, de 25 de março de 2019; (ii) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de maio de 2020 e (iii) ato particular do Administrador, independentemente da realização de Assembleia, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 2º do Regulamento, realizado em 18 de agosto de 2020.
<u>"Representante dos Cotistas"</u> :	um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25, da Instrução CVM nº 472/08;
<u>"Resolução CMN nº 4.373/14"</u> :	é a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições;

<u>"Segunda Emissão":</u>	é a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo;
<u>"Taxa de Administração":</u>	tem o significado que lhe é atribuída no artigo 8º, do Regulamento;
<u>"Taxa de Performance":</u>	tem o significado que lhe é atribuída no artigo 9º, §4º do Regulamento;

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, em 26 de junho de 2018, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.004.973, de 28 de junho de 2018.

O Regulamento foi alterado mediante: **(i)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 20 de março de 2019, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.022.608, de 25 de março de 2019; **(ii)** Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de maio de 2020 e **(iii)** ato particular do Administrador, independentemente da realização de Assembleia, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 2º do Regulamento, realizado em 18 de agosto de 2020.

Registro na CVM

O funcionamento do Fundo foi comunicado à CVM em 08 de abril de 2019, sob o código CVM nº 119030.

Auditor Independente

**RSM BRASIL AUDITORES
INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES,**

conforme acima qualificada.

Escriturador das Cotas

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme acima qualificada.

Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo

Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. Marcos Wanderley Pereira, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Jardim Paulistano, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, autorizado a desempenhar tal função nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 16.080 de 10 de janeiro de 2018.

Histórico do Fundo

O Fundo, constituído originalmente sob a forma fundo de investimento em participações Multiestratégia, na modalidade de condomínio fechado, tem como base legal a Instrução CVM nº 578/16 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, em 26 de junho de 2018, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.004.973, de 28 de junho de 2018.

O Regulamento foi alterado mediante: **(i)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 20 de março de 2019, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.022.608, de 25 de março de 2019; **(ii)** Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de maio de 2020, que deliberou pela atual conformação do Fundo e **(iii)** ato particular do Administrador, independentemente da realização de Assembleia, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 2º do Regulamento, realizado em 18 de agosto de 2020.

O Fundo realizou a Primeira Emissão, composta por até 60.000 (sessenta mil) Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de 20 de março de 2019, perfazendo o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. A oferta foi encerrada em 05 de maio de 2020, com a subscrição de 10.994,2985 (dez mil novecentas e noventa e quatro e duas mil novecentas e oitenta e cinco décimos de milésimos) Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 10.994.298,50 (dez milhões novecentos e noventa e quatro mil duzentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos). Na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 04 de maio de 2020, os Cotistas deliberaram pelo desdobramento de tais Cotas, utilizando por base a posição de 30 de abril 2020, na proporção de 10 (dez) novas Cotas, para cada Cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada Cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas Cotas.

A Segunda Emissão de Cotas, aprovada mediante Ato do Administrador realizado em 20 de maio de 2020, é composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09, considerando, ainda, que a Oferta Autorizada poderá ser alterada durante o curso da distribuição pública, de forma que seja emitida uma quantidade menor de Cotas, de acordo com a demanda de investidores. A oferta

pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão ainda está em curso e será cancelada pelo Administrador, caso não sejam subscritas pelo menos 50.000 (cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.

As Ofertas foram automaticamente dispensadas do registro previsto no artigo 19, da Lei nº 6.385/76, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados às referidas Ofertas. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada *"Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas"* (páginas 105 a 106).

A Segunda Emissão de Cotas é realizada nos termos da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020, e do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SRE, de 09 de abril de 2020.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, em 26 de junho de 2018, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.004.973, de 28 de junho de 2018.

O Regulamento foi alterado mediante: **(i)** ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 20 de março de 2019, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº 9.022.608, de 25 de março de 2019; **(ii)** Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de maio de 2020 e **(iii)** ato particular do Administrador, independentemente da realização de Assembleia, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 2º do Regulamento, realizado em 18 de agosto de 2020.

O Fundo teve seu funcionamento comunicado à CVM em 08 de abril de 2019, sob o código CVM nº 119030.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

As Cotas das Ofertas foram/são distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Nos termos do §2,º do artigo 15, da Instrução CVM nº 476/09, as Cotas do Fundo, objeto das Ofertas, poderão ser negociadas no Mercado Secundário com os Investidores, assim considerado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Administração

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

O Administrador está credenciado como administrador de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016.

Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e a Política de Investimento, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários 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, pelo Regulamento do Fundo ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Os poderes listados acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo Cotista do Boletim de Subscrição ou por todo Investidor que adquirir Cotas do Fundo no Mercado Secundário.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas no Regulamento e refletidas neste Prospecto:

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

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

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

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

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- XIV – informar à CVM a data da primeira Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

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

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.

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.

Gestão e Consultoria Imobiliária

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08.

O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, poderá auxiliar o Administrador nas tomadas de decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, inclusive na seleção, gestão e acompanhamento, em nome do Fundo, dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento.

Poderá o Gestor, ainda, auxiliar o Administrador na gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive na gestão e acompanhamento, em nome do Fundo, dos referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor.

São obrigações do Gestor:

- I - gerir a carteira de Ativos do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- II - gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- III - votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse do Cotista 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 - selecionar os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo;
- VI - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e nos termos do Regulamento do Fundo;
- VII - monitorar investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- VIII - execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- IX - elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- X - elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

XI - 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;

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

XIII - observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão;

XIV - cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XV - sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, quando acima do Capital Autorizado, que está sujeita à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento;

XVI - não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;

XVII - prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;

XVIII - identificar, avaliar e recomendar ao Administrador, potenciais propostas de aquisição e alienação de Outros Ativos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, ressalvado que a representação da referida aplicação será realizada na pessoa do Administrador;

XIX - indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

XX - assessorar o Administrador na assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo, sendo-lhe vedado representar o Administrador em tais documentos;

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

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

O Consultor Imobiliário, quando contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme remuneração a ser definida e respeitando o disposto no Artigo 8º, Parágrafo 4º, do Regulamento, deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

I - Identificação de oportunidades de negócio a serem fomentadas por meio dos Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento e na Política de Investimento, e orientação ao Administrador e ao Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários;

II - Manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

III - Identificar, avaliar e recomendar, conjuntamente com o Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento;

IV - Recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias nos projetos visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

V - Assessorar o Administrador e/ou o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições contidas neste Regulamento; e

VI - Orientar o Gestor no exercício do direito de voto do Fundo em eventual assembleia geral dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme disposto no artigo 6º, §3º, III desse Regulamento.

Custódia

Os serviços de custódia são prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição do Administrador

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

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.

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

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

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

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

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

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no 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.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação

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

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, 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.

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.

Restrições às operações do Fundo

É vedado ao Administrador no exercício de suas atribuições e utilizando recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 35, da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII – realizar operações com derivativos, observado o artigo 20, parágrafo 1º, do Regulamento; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item “X” acima, não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

A vedação prevista no item “IX” acima será aplicada somente aos Cotistas que detenham participações correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

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

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.

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

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

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

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

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo, nos termos do artigo 8º do Regulamento.

Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

Considerando que o Fundo foi transformado em fundo de investimento imobiliário, as demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, antes divulgados no site da CVM, passarão a ser divulgados no Fundo.net.

As demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, quando disponibilizados, respeitado os prazos exigidos por regulamentação específica, poderão ser acessadas através dos links abaixo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=31152015000107>

Demonstrações financeiras:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=99472&cvm=true>

Informes Mensais:

Período de maio de 2020:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=100873&cvm=tr ue>

Período de junho de 2020:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=106617&cvm=tr ue>

Informes Trimestrais:

Não Aplicável – o Fundo iniciou seu funcionamento em julho/2019 e foi transformado em fundo de investimento imobiliário em 04 de maio de 2020.

Informes Anuais

Não Aplicável – o Fundo iniciou seu funcionamento em julho/2019 e foi transformado em fundo de investimento imobiliário em 04 de maio de 2020.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos **(i)** nos Ativos Imobiliários, ou **(ii)** em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou **(b)** o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 53, do Regulamento.

O Fundo poderá **(i)** investir em imóveis gravados com ônus reais; **(ii)** ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis e/ou os valores recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis e de compra e venda das unidades dos empreendimentos, conforme o caso, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários; **(iii)** os Ativos Imobiliários representados

por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador, por indicação do Gestor.

Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I – Ativos Imobiliários;
- II – Outros Ativos;
- III – LCI, LIG, LH;
- VI – CRI e CCI;
- V – FII e fundos de investimento em cotas de FII;
- VI - cotas de FIP;
- VII – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- VIII – cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e
- IX - fundos de investimentos que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII.

Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e demais ativos previstos no capítulo IX do Regulamento serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme interesse e indicação do Gestor. Desta forma, em razão da necessidade de aprovação e assinatura dos documentos relativos à representação do Fundo os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizadas, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos Imobiliários.

O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e a indicação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

Características das Cotas do Fundo

O Fundo realizou a Primeira Emissão, composta por até 60.000 (sessenta mil) Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de 20 de março de 2019, perfazendo o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), com

esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. A oferta foi encerrada em 05 de maio de 2020, com a subscrição de 10.994,2985 (dez mil novecentas e noventa e quatro e duas mil novecentas e oitenta e cinco décimos de milésimos) Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 10.994.298,50 (dez milhões novecentos e noventa e quatro mil duzentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos). Na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 04 de maio de 2020, os Cotistas deliberaram pelo desdobramento de tais Cotas, utilizando por base a posição de 30 de abril 2020, na proporção de 10 (dez) novas Cotas, para cada Cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada Cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas Cotas.

A Segunda Emissão de Cotas, aprovada mediante Ato do Administrador realizado em 20 de maio de 2020, é composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, em série única, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09, considerando, ainda, que a Oferta Autorizada poderá ser alterada durante o curso da distribuição pública, de forma que seja emitida uma quantidade menor de Cotas, de acordo com a demanda de investidores. A oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão ainda está em curso e será cancelada pelo Administrador, caso não sejam subscritas pelo menos 50.000 (cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.

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

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão.

O Fundo mantém contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emite extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo. No caso das Cotas depositadas junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da central depositária.

A cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do

Fundo. O Cotista poderá requerer o reembolso de Cotas na forma do artigo 134 da Instrução CVM nº 555/14.

O titular de Cotas do Fundo:

- a) Não pode exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito da oferta das Cotas do Fundo, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09.

Emissão de Novas Cotas

O Administrador fica autorizado, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo até o montante de, no máximo, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento, desde que observadas as características previstas no Regulamento ("Emissão Autorizada").

Adicionalmente à Emissão Autorizada, por proposta do Administrador ou do Gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição das Ofertas, deliberar sobre novas emissões das Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, em montante superior à Emissão Autorizada ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo 43, do Regulamento. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas deverá dispor sobre as

características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, segundo o Gestor, de acordo com **(i)** a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; **(ii)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, sendo que tal data de corte será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas Cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

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

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

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos.

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

As Cotas objeto das novas emissões serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

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

No ato de subscrição das Cotas das novas emissões, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista, bem como especificarão as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

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

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

A integralização das Cotas das novas emissões deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) **(i)** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou **(ii)** Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, com base em laudo de avaliação aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. 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.

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.

Negociação das Cotas

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

Chamadas de Capital

Durante o período de investimentos, o Fundo realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimentos, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, observado o disposto no Regulamento, na medida em que o Fundo: **(a)** identifique oportunidades de investimento nos Ativos ou **(b)** identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Ao receberem uma Chamada de Capital os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Fundo, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.

A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Coordenador Líder da Oferta mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for

o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

Política de Distribuição de Rendimentos

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se 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 ou da Segunda Emissão, conforme o caso.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o pagamento deverá ser realizado no 12º (décimo segundo) Dia Útil, subsequente ao término do período de apuração.

Farão jus aos rendimentos de que tratam os parágrafos acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora das Cotas.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as matérias previstas abaixo e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste capítulo.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração do Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

XIV – alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a 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; **(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.

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.

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

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

Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Para efeito do quanto aqui previsto, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Regulamento.

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.

Independentemente das formalidades previstas aqui, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas nos artigos 61 e 62 do Regulamento, sendo que as informações referidas nos artigos 61 e 62, também do Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

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.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. Este percentual deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. O pedido referido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados

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

Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista acima, o Administrador deve divulgar, na forma prevista no Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º, do artigo 27, do Regulamento, 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.

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

Nas matérias acima dispostas, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

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.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

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

Não se aplica a vedação prevista acima, quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV, do Parágrafo 6º, do Regulamento;
- II – no caso do inciso V, do Parágrafo 6º, do Regulamento, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º, do artigo 8º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976; ou
- III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail), ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista, em prazo suficiente para que a resposta do Cotista à consulta formal ocorra no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de matérias objeto de assembleia ordinária ou, 15 (quinze) dias, no caso de matérias objeto de assembleia extraordinária, sendo que ambos os prazos serão contados em dias corridos da referida Assembleia Geral de Cotistas, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

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.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 27, §1º, XIII, do Regulamento.

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, Gestor ou Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços abaixo referidos: **(a)** distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, **(b)** consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, **(c)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e **(d)** formador de mercado para as cotas do Fundo;

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

As hipóteses de conflito de interesse listadas acima, 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 do Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo, sem a necessidade de autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, Gestor ou

Consultor Imobiliário.

O Fundo poderá adquirir determinados Ativos que se caracterizam em situação de conflito de interesse, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotista do Fundo, realizada em 30 de agosto de 2019, observado o disposto no artigo 24, *caput*, e os parágrafos primeiro e segundo do artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472/08.

Eventos de Liquidação do Fundo

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

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.

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

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

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso VI, do Parágrafo 1º, do artigo 27, do Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos do Regulamento; e
- IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

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

Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo 50, do Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Nos termos do *caput*, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

A regra de constituição de condomínio acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

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

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 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334, do Código Civil Brasileiro.

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

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

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

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pelo 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;

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Alteração de Tratamento Tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

De acordo com o Inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Foro

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estratégia de Investimento

Visão Geral

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

Estratégia de Investimento do Fundo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos **(i)** nos Ativos Imobiliários ou **(ii)** em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou **(b)** o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

Os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos e demais ativos previstos no capítulo IX do Regulamento serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme interesse e indicação do Gestor. Desta forma, em razão da necessidade de aprovação e assinatura dos documentos relativos à representação do Fundo os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizadas, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos Imobiliários.

O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e a indicação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

Descrição dos Ativos do Fundo

Os recursos do Fundo foram aplicados pelo Gestor nos seguintes Ativos Imobiliários:

1- Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.
--

A Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda. ("LAND") é uma sociedade limitada unipessoal, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua Fidêncio Ramos, número 195, conjunto 71, bairro Vila Olímpia, em São Paulo SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.976.527/0001-80. A LAND foi constituída em 08 de novembro de 2018 e tem por objetivo específico a compra de unidades imobiliárias de um edifício residencial de apartamentos estudantis, denominado Condomínio Edifício Piragibe. A propriedade está localizada na Rua José Piragibe, nºs 366 e 378, bairro denominado Butantã, município de São Paulo - SP. O empreendimento encontra-se em construção e com estimativa de conclusão para dezembro de 2020.

O Fundo é detentor de 100% (cem por cento) das quotas da sociedade.

2- Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

A Monte Caseros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Monte Caseros") é uma sociedade de propósito específico, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua John Harrison, número 299, conjunto 901, sala A, bairro Lapa, em São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.891.435/0001-95. A Monte Caseros deu início as suas atividades em 17 de setembro de 2019 e tem por objetivo específico o desenvolvimento e construção de apartamento estudantis, com foco nos estudantes de universidades próximas, como a Universidade de São Paulo (USP). O empreendimento Monte Caseros está localizado na Rua Monte Caseros, no bairro Butantã, em São Paulo. O empreendimento dispõe de um cronograma de obras com início em outubro de 2020 e finalização em setembro de 2021. Espera-se que as operações sejam iniciadas em outubro de 2021.

O Fundo é detentor de 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos) das quotas da sociedade.

3- Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário Ltda.

A Pedro de Toledo Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Pedro de Toledo") é uma sociedade de propósito específico, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Rua John Harrison, número 299, conjunto 901, sala A, bairro Lapa, em São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.832.307/0001-33. A Pedro de Toledo deu início as suas atividades em 19 de dezembro de 2019 e tem por objetivo específico o desenvolvimento e construção de apartamento estudantis, com foco nos estudantes de universidades próximas, como a Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP). O empreendimento Pedro de Toledo está localizado na Rua Pedro de Toledo, no bairro Vila Clementino, em São Paulo. O empreendimento dispõe de um cronograma de

obras com início em agosto de 2020 e finalização em outubro de 2021. Espera-se que as operações sejam iniciadas em novembro de 2021.

O Fundo é detentor de 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos) das quotas da sociedade.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das

sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; **(ii)** aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e **(iii)** alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

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

- Riscos do Fundo:

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

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses

em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

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

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas de emissão do Fundo poderão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

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

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

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum

qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) 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 por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir **(i)** o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; **(ii)** carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e **(iii)** não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) 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 FII é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FII são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por FII, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (b) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

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

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

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

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou

caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo e dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários:

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários ou dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros:

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

(xxi) Risco de despesas extraordinárias:

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

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

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

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

(xxvi) Risco de 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.

(xxvii) 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.

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

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

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

a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo.

- Outros Riscos:

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

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

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

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea "b" citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, o

Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

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

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei n.º 8.668/93, da Lei n.º 9.779/99, da Instrução CVM n.º 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM n.º 472/08 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 555/14.

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

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

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

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Remuneração dos Prestadores de Serviço

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 2,00% (dois por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, composta da Taxa de Administração Específica e Taxa de Gestão, acrescida do valor mínimo fixado em R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), correspondente ao valor da Taxa de Banco Liquidante e Taxa de Escrituração, que, em conjunto com a Taxa de Administração Específica e Taxa de Gestão, compõe o conceito de "Taxa de Administração", da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração Específica: O Administrador receberá, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração Específica");

(ii) Taxa de Gestão: O Gestor receberá, pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão");

(iii) Taxa de Banco Liquidante: Será acrescida à Taxa de Administração devida ao Administrador, pela prestação dos serviços de banco liquidante, e pago diretamente ao Administrador, um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) ("Taxa de Banco Liquidante");

(iv) Taxa de Escrituração: Será acrescida à Taxa de Administração devida ao Administrador, pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, e pago diretamente ao Administrador, um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10.000 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (i) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (ii) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que

as Cotas forem escriturais); e (iii) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens ("Taxa de Escrituração"), nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente.

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

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

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

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (dez por cento) do que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo (considerando a precificação dos Ativos Imobiliários pela marcação a mercado) exceder a variação de IPCA+7,5% ("Taxa de Performance").

I - A Taxa de Performance será calculada e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre capital próprio diretamente ao Cotista, totalizarem montante superior ao capital integralizado, atualizado pelo IPCA+7,5% a partir da data de cada integralização até a data das referidas distribuições de resultado, no âmbito das Ofertas realizadas pelo Fundo até então.

II - Uma vez superado o item acima, a periodicidade de pagamento da Taxa de Performance será concomitante aos eventos de distribuição de dividendos ao Cotista, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor

A atividade de administração do Fundo é realizada pelo Administrador, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pelo Gestor, enquanto as atividades de distribuição das Cotas foram realizadas pelo Coordenador Líder.

Sobre o Administrador:

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade limitada, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, no bairro Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

A Vórtx foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08 de janeiro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30 de agosto de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07 de dezembro de 2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

Sobre o Gestor

O Fundo é gerido pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda., com sede Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 71, 7º andar, Edifício Atrium V, CEP 04551-010, no bairro Vila Olímpia, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários em 08 de janeiro de 2016, por meio do Ato Declaratório nº 16.590, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda., foi contratada mediante ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em 26 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 10º Oficial, sob o nº 2.188.330, de 28 de agosto de 2019, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo e de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários para integrar a carteira do Fundo.

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

A diretoria de administração de carteiras, responsável, na CVM, por administração das carteiras de valores mobiliários da empresa e é composta por um diretor responsável pelas carteiras de valores mobiliários.

Sobre o Coordenador Líder:

A Órama foi constituída em 2011, tendo sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício das atividades de consultor pela Comissão de Valores Mobiliários no mesmo ano.

A Órama foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes – entre R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) – para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da Órama estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento.

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a Órama lançou, em julho de 2011, o primeiro portal de investimento, totalmente digital, do Brasil. Um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela Órama, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos.

Em outubro de 2016, o Portal da Órama foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de



valores mobiliários. Passando a partir de 2017 a também oferecer toda funcionalidade através do aplicativo Órama para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos.

A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecidas as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente.

Plataforma de investimentos 100% online e pioneira no custo zero para os investimentos em títulos de renda fixa e na abertura e manutenção de conta, a empresa trabalha com diversos gestores de fundos de investimento do mercado e com uma grande seleção de títulos de renda fixa, buscando sempre apresentar as melhores rentabilidades com transparência. Além disso, ainda oferece serviços de consultoria e operações de renda variável através da B3.

Atualmente, a Órama oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCIs, LCAs, LCs, CDBs, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMIENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Informações Sobre as Partes

Administrador

O Administrador é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre o Administrador, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 88 e 91).

Coordenador Líder

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

Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 88 e 91).

Gestor

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

Para informações sobre o Gestor, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 88 e 91).

Custodiante

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

Auditor Independente

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

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Gestor.

O Administrador/Custodiante/Escriturador não possui relação societária com o Gestor e o relacionamento existente entre estes, consiste na prestação dos seguintes serviços:

(i) o Administrador/Custodiante/Escriturador atua na qualidade de administrador/custodiante/escriturador de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor;

(ii) o Gestor atua na qualidade de gestor de fundos de investimento administrados pelo Administrador, sendo que, atualmente, o Gestor atua na qualidade de gestor de alguns fundos de investimento administrados pelo Administrador. Para maiores informações acessar: <https://www.hectarecapital.com.br/gestao>; e

(iii) o Administrador/Custodiante/Escriturador presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento geridos pelo Gestor, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, Administrador/Custodiante/Escriturador presta os serviços de custódia financeira de ativos em diversos fundos de investimento geridos pelo Gestor. Para maiores informações acessar a página do Administrador: <https://www.vortex.com.br>.

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Auditor Independente

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

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Administrador

Além do relacionamento existente em razão da Segunda Oferta de Cotas do Fundo, o Coordenador Líder já atuou em outras ofertas de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Além do relacionamento existente em razão da Segunda Oferta de Cotas do Fundo, o Coordenador Líder já atuou em outras ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão da Segunda Oferta de Cotas do Fundo, o Coordenador Líder já atuou em outras ofertas de cotas de fundos de investimento auditados pelo Auditor Independente, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

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

Nº	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor da Subscrição
1	Pessoas Físicas	1	1.088,44699422	R\$ 1.000.000,00
2	Clubes de Investimento	-	-	-
3	Fundos de investimento	2	9.905,46252240	R\$ 9.150.000,00
4	Entidades de previdência privada	-	-	-
5	Companhias seguradoras	-	-	-
6	Investidores estrangeiros	-	-	-
7	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
8	Instituições financeiras ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
9	Demais instituições financeiras	-	-	-
10	Demais pessoas jurídicas ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
11	Demais pessoas jurídicas	-	-	-
12	(a) Administradores ou acionistas controladores do Administrador e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo	-	-	-

	grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.			
13	Outros (especificar)	-	-	-
Total		3	10.993,90951662	R\$ 10.150.000,00

Em 04 de maio de 2020, os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, deliberaram pela transformação do Fundo e desdobramento das Cotas, utilizando por base a posição de 30 de abril 2020, na proporção de 10 (dez) novas Cotas, para cada Cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada Cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas Cotas.

Em decorrência da transformação do Fundo, foi deduzido imposto de renda do Cotista pessoa física, utilizando-se o regime de "come-cotas", de forma que a quantidade de Cotas do Fundo foi reduzida proporcionalmente à participação retida do Cotista pessoa física.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS



ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

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

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202

Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP 01.452-000

At.: Marcos Wanderley Pereira

Tel.: (11) 3030-7177

Correio Eletrônico: admfundos@vortex.com.br

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

Coordenador Líder

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar,

Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.250-906

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8092

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

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

Gestor

HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

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

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

At.: Lucas Elmor

Tel.: (11) 2657-4518

Correio Eletrônico: gestao@hectarecapital.com.br



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

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010

Website: http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

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

Auditor Independente

RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES

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

Assessor legal

I'BS ADVOGADOS

Rua Fidêncio Ramos, n.º 160, 3º andar, conjunto 311
Vila Olímpia, São Paulo - SP – CEP 04.551-010
Tel.: (11) 4780-7061
At.: Marcelo Binari
Correio Eletrônico: mbo@ibsadv.com.br
Website: www.ibsadv.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(Instrumento Particular de Constituição do Fundo reproduzido nas páginas abaixo)



 Protocolo nº 9.004.125
 28/06/2018

Protocolo nº 9.004.973 de 28/06/2018 às 16:29:33h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.004.125 em 28/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Impp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Outros	Total
R\$ 53,72	R\$ 19,27	R\$ 10,40	R\$ 2,50	R\$ 369	R\$ 2,00	R\$ 1,12	*****	R\$ 03,08



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO **VX X - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**

Por este instrumento particular, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") resolve:

- (i) constituir um fundo de investimento em participações, nos termos da Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM nº 578/16"), sob a forma de condomínio fechado, que se denominará VX X - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA ("Fundo");
- (ii) aceitar desempenhar as funções de instituição Administradora, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento");
- (iii) aprovar a contratação da gestora, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM, como gestora do Fundo ("Gestora");
- (iv) aprovar o Regulamento, que segue anexo a este instrumento de constituição;
- (v) designar, para fins do parágrafo 1º do artigo 33º da Instrução CVM nº 578/16, o Sr. Edilberto Pereira, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG nº 3.471.554-8 SSP/PR, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda - CPF/MF sob o nº 536.217.199-20, residente na Rua Sabará, responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (vi) aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), composta por até 500 (quinhentas) Cotas, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada, na

 Protocolo nº 9.004.973 de 28/06/2018 às 16:29:33h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.004.125 em 28/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.	Registro Nº 9.004.125 28/06/2018							
	Oficial	Estado	Impar	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****
R\$ 53,72	R\$ 19,27	R\$ 30,40	R\$ 2,50	R\$ 309	R\$ 2,06	R\$ 1,12	*****	R\$ 09,00



data de início, qual seja, a data da primeira integralização de Cotas ("Data de Início"), perfazendo o montante total de R\$ 500,00 (quinhentos reais). As Cotas serão objeto de distribuição pública, realizada sob a forma de lote único e indivisível, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03" e "Oferta", respectivamente), sem a realização de qualquer esforço de venda por qualquer entidade integrante do sistema de distribuição; e

(vii) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM nº 578/16, necessários à obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de junho de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NAIARA CASSIANA DA SILVA:02591831998
Assinado de forma digital por NAIARA CASSIANA DA SILVA:02591831998
Data: 2018.06.26 15:19:00 -03'00'

MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783
Assinado de forma digital por MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783
Data: 2018.06.27 17:18:55 -03'00'

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. HELLEN SANTANA SANTOS:4338924284
Assinado de forma digital por HELLEN SANTANA SANTOS:4338924284
Data: 2018.06.26 15:59:05 -03'00'

2. NATHALIA OLIVEIRA DE SANTANA FERREIRA:12245131770
Assinado de forma digital por NATHALIA OLIVEIRA DE SANTANA FERREIRA:12245131770
Data: 2018.06.27 13:38:43 -03'00'

Nome:
RG:
CPF/MF:

Nome:
RG:
CPF/MF:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

Anexo II –Primeira Emissão de Cotas

(Ato do Administrador que aprovou a Primeira Emissão do Fundo reproduzida nas páginas abaixo)



**3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: fil@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 9.022.608 de 25/03/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **47 (quarenta e sete) páginas**, foi apresentado em 19/03/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.023.768, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.022.608** e averbado no registro nº 9.004.125 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01425563783 (Padrão: PDF)
NAIARA CASSIANA DA SILVA 02591831998 (Padrão: PDF)

São Paulo, 25 de março de 2019

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

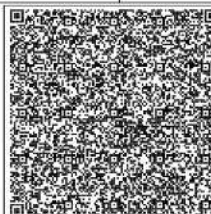
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 8.671,83	R\$ 2.464,63	R\$ 1.686,89	R\$ 456,41	R\$ 595,16
Ministério Público	ISS	Condição	Outras Despesas	Total
R\$ 416,24	R\$ 181,76	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.472,92



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdts.sp.gov.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181203951806343



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1131834TIAD000016624FE190

Página
000001/000047
Registro Nº
9.022.608
25/03/2019

Protocolo nº 9.023.768 de 19/03/2019 às 17:00:54h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.022.608 em 25/03/2019 e averbado no registro nº 9.004.125 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Catálogo	Despesa	Total
R\$ 5.671,33	R\$ 2.464,63	R\$ 1.696,89	R\$ 456,41	R\$ 595,16	R\$ 416,34	R\$ 181,76	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.471,92



ATO DO ADMINISTRADOR DO
VX X - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA
CNPJ/ME Nº 31.152.015/0001-07

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **VX X - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.152.015/0001-07 ("Fundo"), nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do VX X- Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia*", celebrado em 26 de junho de 2018 pelo Administrador e registrado no 3º Oficial de Registro de Título e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.004.125, em 26 de junho de 2018 ("*Instrumento de Constituição do Fundo*"), considerando que até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas,

RESOLVE:

- (i) aprovar a alteração da denominação do Fundo para "HECTARE STUDENT HOUSING I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA";
- (ii) aprovar a alteração integral dos termos e condições do regulamento do Fundo e seus anexos ("Regulamento"), que passam a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento;
- (iii) aceitar desempenhar as funções de Administrador, bem como prestar os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e escrituração das Cotas (conforme definido abaixo), na forma do Regulamento ora aprovado, sendo certo que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo nos

Página 000002/000047 Registro Nº 9.022.608 25/03/2019	Protocolo nº 9.023.768 de 19/03/2019 às 17:00:54h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.022.608 em 25/03/2019 e averbado no registro nº 9.004.125 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Circ.	T. Inscrição	M. Público	ISS	Catálogo	Dejeon	Total
	R\$ 5.671,32	R\$ 2.364,63	R\$ 1.498,99	R\$ 426,41	R\$ 390,16	R\$ 416,24	R\$ 181,76	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.472,92



termos da Instrução CVM 578 é o diretor designado no Instrumento de Constituição do Fundo, qual seja o Sr. Edilberto Pereira, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 3.471.554-8 SSP/PR, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (CPF) sob o nº 536.217.199-20, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, cj 202, Jardim Paulistano, São Paulo/SP;

- (iv) aprovar a contratação da **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.590, de 19 de setembro de 2018, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40 ("Gestor"), para prestar os serviços de gestão profissional da carteira do Fundo, nos termos do contrato de gestão a ser firmado com o Gestor;
- (v) considerando que não houve a efetiva emissão, oferta ou subscrição de cotas do Fundo nos termos aprovados no Instrumento de Constituição do Fundo, cancelar a emissão de cotas do Fundo ali deliberada e aprovar os novos termos aplicáveis à 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas", respectivamente), que será composta por até 60.000 (sessenta mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R\$1.000,00 (um mil reais), totalizando até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). As Cotas da Primeira Emissão terão os direitos e características definidos no Regulamento ora aprovado e serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta", respectivamente).

No âmbito da Primeira Emissão será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 combinado com os artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, sendo o montante mínimo de colocação equivalente a 20.000 (vinte mil) Cotas, equivalente a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso atingido tal montante, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão que não forem subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Página
000003/000047
Registro Nº
9.022.608
25/03/2019

Protocolo nº 9.023.768 de 19/03/2019 às 17:00:54h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.022.608 em 25/03/2019 e averbado no registro nº 9.004.125 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Catálogo	Despesa	Total
R\$ 5.671,83	R\$ 1.464,63	R\$ 1.696,89	R\$ 456,41	R\$ 195,16	R\$ 416,34	R\$ 181,76	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.471,92



Findo o prazo de subscrição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Primeira Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado.

A Oferta será intermediada pelo Administrador.

- (vi) submeter à CVM o Instrumento de Constituição do Fundo, o presente instrumento e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 578 para a obtenção do registro de funcionamento do Fundo; e
- (vii) tomar todas as medidas necessárias e/ou firmar todos os documentos pertinentes: (a) à atualização, perante os órgãos públicos competentes, dos dados cadastrais do Fundo, (b) à concretização da Primeira Emissão e da Oferta, e (c) à operacionalização do Fundo.

Este instrumento com seu anexo deverá ser registrado em Oficial de Registro de Título e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 20 de março de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

MARCOS WANDERLEY
PEREIRA:01425563783
Assinado de forma digital por
MARCOS WANDERLEY
PEREIRA:01425563783
Dados: 2019.03.22 14:37:44 -03'00'

Por:

Cargo:

NAIARA CASSIANA
DA
SILVA:02591831998
Assinado de forma digital por
NAIARA CASSIANA DA
SILVA:02591831998
Dados: 2019.03.22 15:40:31
-03'00'

Por:

Cargo:

Anexo III – Transformação do Fundo

(Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou a Transformação do Fundo reproduzida nas páginas abaixo)



**HECTARE STUDENT HOUSING I - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
MULTIESTRATÉGIA**

CNPJ/ME: 31.152.015/0001-07

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 04 DE MAIO DE 2020**

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 04 de maio de 2020, às 10:00 horas, na sede da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01.452-000 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HECTARE STUDENT HOUSING I - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.152.015/0001-07 ("Fundo").

2. PRESENÇA: Presentes os cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Fundo ("Cotistas"), conforme assinaturas constantes na Lista de Presença de Cotistas no Anexo I a esta ata. Presentes, também, os representantes legais do Administrador e da **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 71, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.551-010, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

3. CONVOCAÇÃO: Dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista o comparecimento da totalidade dos Cotistas, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, do regulamento do Fundo ("Regulamento").

4. MESA: Presidida pelo(a) Sr(a). Lucas Elmor e secretariado(a) pelo(a) Sr(a). Lilian Palacios.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) A transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais disposições legais aplicáveis, a partir do dia **14 de maio de 2020**;

Caso seja aprovada a transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário, deliberar sobre:

- (ii) A alteração do público alvo do Fundo para **investidores em geral**;



- (iii) A alteração e adaptação do Regulamento a fim de refletir o quanto disposto na Instrução CVM nº 472/08, no que tange, inclusive, mas não se limitando à(ao): **(a)** alteração da denominação do Fundo para **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**; **(b)** rol de atividades exercidas pelo Administrador e pelo Gestor, bem como suas respectivas obrigações e responsabilidades; **(c)** inclusão da figura do consultor imobiliário, bem como de suas atribuições e obrigações; **(d)** alteração da taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance devida pelo Fundo; **(e)** alteração do objetivo e política de investimentos; **(f)** alteração dos fatores de risco; **(g)** alteração das regras de conflito de interesses; **(h)** inclusão de regras sobre os representantes dos cotistas; **(i)** alteração das regras de alteração do regulamento, convocação, instalação, matérias sujeitas à assembleia de cotistas, incluindo os respectivos quóruns; **(j)** inclusão de procedimentos e regras para a realização de chamadas de capital por parte do Administrador, emissão de novas cotas a critério do Administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento, e procedimentos para integralização das cotas; e **(k)** alteração da tributação aplicável aos cotistas de forma a refletir a tributação específica dos fundos de investimento imobiliário;
- (iv) A autorização ao Administrador para requerer a listagem do Fundo e a admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, ambos junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- (v) A consolidação da redação do regulamento do Fundo, em decorrência das alterações acima, conforme minuta do regulamento que integra o Anexo II à presente ata (“Novo Regulamento”);
- (vi) A aprovação da proposta de desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de 30 de abril 2020, na proporção de 10 (dez) novas cotas, para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas; e
- (vii) A ratificação de todas as aquisições de ativos mobiliários e imobiliários realizadas pelo Fundo, até a presente data, incluindo, mas não se limitando à aquisição das quotas de determinada sociedade empresária limitada detida por empresa do grupo econômico do Gestor, nos termos do art. 34, da Instrução CVM nº 472/08.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia e após a discussão das matérias constantes da ordem do dia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovaram a:

- (i) Transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário, regido pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições legais aplicáveis, a partir do dia **14 de maio de 2020**;



Considerando a aprovação da transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário, os Cotistas aprovaram por unanimidade de votos:

(ii) Alteração do público alvo do Fundo para **investidores em geral**;

(iii) Alteração e adaptação do Regulamento a fim de refletir o quanto disposto na Instrução CVM nº 472/08, no que tange, inclusive, mas não se limitando à(ao): **(a)** alteração da denominação do Fundo para **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**; **(b)** rol de atividades exercidas pelo Administrador e pelo Gestor, bem como suas respectivas obrigações e responsabilidades; **(c)** inclusão da figura do consultor imobiliário, bem como de suas atribuições e obrigações; **(d)** alteração da taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance devida pelo Fundo; **(e)** alteração do objetivo e política de investimentos; **(f)** alteração dos fatores de risco; **(g)** alteração das regras de conflito de interesses; **(h)** inclusão de regras sobre os representantes dos cotistas; **(i)** alteração das regras de alteração do regulamento, convocação, instalação, matérias sujeitas à assembleia de cotistas, incluindo os respectivos quóruns; **(j)** inclusão de procedimentos e regras para a realização de chamadas de capital por parte do Administrador, emissão de novas cotas a critério do Administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento, e procedimentos para integralização das cotas; e **(k)** alteração da tributação aplicável aos cotistas de forma a refletir a tributação específica de fundos de investimento imobiliário;

(iv) Autorização para o Administrador requerer a listagem do Fundo e admissão à negociação de suas Cotas, ambos juntos à B3;

(v) Autorização para o Administrador e o Gestor consolidarem o Novo Regulamento, em decorrência das deliberações aprovadas, nos termos do Anexo II, incluindo-se a renumeração de capítulos, artigos, parágrafos, incisos, itens, retificações de termos definidos e formatação, bem como praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens constantes nas deliberações ora aprovadas;

(vi) O desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de 30 de abril 2020, na proporção de 10 (dez) novas cotas, para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas; e

(vii) A ratificação de todas as aquisições de ativos mobiliários e imobiliários realizadas pelo Fundo, até a presente data, incluindo, mas não se limitando à aquisição das quotas do capital social da Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.796.527/0001-80 ("Land Hectare"), sociedade detida por empresa do grupo econômico do Gestor, nos termos do art. 34, da Instrução CVM nº 472/08.



Os representantes legais do Administrador e do Gestor esclareceram que a aquisição das quotas da Land Hectare, ora ratificada, foi aprovada pelos cotistas do Fundo em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 28 de agosto de 2019.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo(a) Presidente e Secretário(a) abaixo indicados.

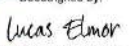
São Paulo, 04 de maio de 2020.

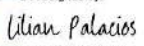
*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.
Segue abaixo a página de assinaturas)*

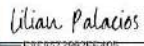
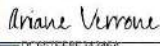
DocuSign Envelope ID: 53982C52-70B6-45DE-A5CB-BE5B843FF1DF



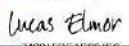
(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral do Hectare Student Housing I - Fundo de Investimento em Participações, realizada em 04 de maio de 2020.)

DocuSigned by:

740213CEAD784E2
Lucas Elmor
Presidente

DocuSigned by:

E9F8572592FE405
Lilian Palacios
Secretário(a)

DocuSigned by:

E9F8572592FE405
DocuSigned by:

DC651F7BE34346A
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

DocuSigned by:

592910C04058492
DocuSigned by:

740213CEAD784E2
HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestor

Anexo IV – Segunda Emissão de Cotas do Fundo

*(Ato do Administrador que aprovou a Segunda Emissão do Fundo integralmente
reproduzido nas páginas abaixo)*



**ATO DO ADMINISTRADOR DO HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 31.152.015/0001-07**

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.152.015/0001-07 (“Fundo”), vem, em atendimento à solicitação da Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”):

- 1. APROVAR** a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, nos termos do artigo 43 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) que autoriza a emissão de novas cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento e, mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, no montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”). As demais características da Oferta Restrita são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta Restrita.

Os representantes legais do Administrador esclareceram que a Oferta Restrita, ora aprovada, será realizada nos exatos termos da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020, e do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SRE, de 09 de abril de 2020.



2. **AUTORIZAR** a elaboração e divulgação do prospecto do Fundo, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM nº 476/09; e
3. **APROVAR** a contratação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Coordenador Líder") para intermediar a Oferta Restrita na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, inclusive no âmbito da Oferta Restrita.

São Paulo, 20 de maio de 2020.

VICTOR OROSCO
BORGES:372395
37862

Assinado de forma digital
por VICTOR OROSCO
BORGES:37239537862
Dados: 2020.05.20
19:12:46 -03'00'

MARCOS
WANDERLEY
PEREIRA:014255
63783

Assinado de forma
digital por MARCOS
WANDERLEY
PEREIRA:01425563783
Dados: 2020.05.20
19:20:13 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador



ANEXO I

SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Número da Emissão	2ª Emissão.
Montante Total da Emissão	Até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
Quantidade de Classes	Classe Única.
Quantidade de Cotas	700.000 (setecentas mil).
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota, o qual foi fixado nos termos do parágrafo 1º, do artigo 43, do Regulamento. Os custos de distribuição da Oferta Restrita serão arcados pelo Fundo.
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da distribuição pública de Cotas da 2ª emissão do Fundo, será admitida a distribuição parcial das novas cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta Restrita, correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a referida distribuição pública será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação serão canceladas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, os investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), que desejarem subscrever novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta Restrita.
Período de Colocação	O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores profissionais, nos termos do artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09 ("Comunicação de Início"). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual

	deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (<u>"Período de Colocação"</u>). Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.
Público Alvo	Investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13 e, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09.
Montante Mínimo por Investidor	Não haverá montante mínimo por investidor.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento.
Tipo da Oferta	Com base na Instrução CVM nº 476/09.
Forma de Colocação	Oferta pública com esforços restritos, observados os termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Procedimento para Subscrição das Cotas	As novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos internos do Escriturador, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita.
Forma de Integralização das Cotas	As Cotas poderão ser integralizadas, mediante chamadas de capital, em moeda corrente nacional, observado o disposto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.
Direito de Preferência	Será garantido o direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo, que terão direito de preferência para subscrição das novas Cotas, durante o prazo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de divulgação do fato relevante que tratará da Oferta Restrita, nos termos do Regulamento, até a proporção do



	número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do referido fato relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas equivalente a 636,69%.
Direitos das Novas Cotas	As novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
Coordenador Líder	ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25.

Anexo V –Regulamento do Fundo Consolidado

(Regulamento Consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)



REGULAMENTO DO HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O **HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

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

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

“Ativos”: os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando mencionados conjunta e indistintamente;

“Ativos Imobiliários”: aplicação em empreendimentos imobiliários, a ser realizada diretamente pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, de (a) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, desde que tais títulos tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

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



"BACEN": Banco Central do Brasil;

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

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

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

"Chamada(s) de Capital": chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e deste Regulamento, realizadas pelo Administrador;

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.010-901;

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

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

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

"Consultor Imobiliário": consultoria especializada, que objetive dar assessoria técnica ao Administrador e ao Gestor, na análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

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

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

"Custodiante": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº



2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da 1ª Integralização de Cotas": a data da primeira integralização de Cotas, que será efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, ou em Ativos Imobiliários;

"Dia Útil": qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

"Distribuição de Rendimentos": tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 58, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

"Escriturador": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

"FATCA": *Foreign Account Tax Compliance Act*;

"FII": Fundo de Investimento Imobiliário;

"FIP": Fundo de Investimento em Participações;

"Fundo": o HECTARE DESENVOLVIMENTO STUDENT HOUSING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

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

"IGP-M": Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

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

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



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

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

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

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

"Lei 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;

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

"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 de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

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



"Regulamento": o presente regulamento do Fundo;

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

"Público Alvo": o Fundo é destinado exclusivamente a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 473, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

"Taxa de Administração": tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º, deste Regulamento;

"Taxa de Performance": tem o significado que lhe é atribuída no Artigo 9º, § 4º, deste Regulamento.

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

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos



aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

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

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

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

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

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;



- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- (xii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- (xiv) informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Parágrafo 4º Sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

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

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

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;



- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, a Gestora ou o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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



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

CAPÍTULO III – DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 6º A gestão da carteira do Fundo será exercida pelo Gestor, acima qualificado.

Parágrafo 1º O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, poderá auxiliar o Administrador nas tomadas de decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, inclusive na seleção, gestão e acompanhamento, em nome do Fundo, dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 2º Poderá o Gestor, ainda, auxiliar o Administrador na gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive na gestão e acompanhamento, em nome do Fundo, dos referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º São obrigações do Gestor:

- (i) gerir a carteira de Ativos do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- (ii) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (iii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse do Cotista 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) selecionar os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo;
- (vi) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e nos termos do Regulamento do Fundo;
- (vii) monitorar investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- (viii) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- (ix) elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;



- (x) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhes relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- (xi) 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;
- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xiii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (xiv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xv) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, quando acima do Capital Autorizado, que está sujeita à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (xvi) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (xvii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- (xviii) identificar, avaliar e recomendar ao Administrador, potenciais propostas de aquisição e alienação de Outros Ativos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, ressalvado que a representação da referida aplicação será realizada na pessoa do Administrador;
- (xix) indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- (xx) assessorar o Administrador na assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo, sendo-lhe vedado representar o Administrador em tais documentos.

Parágrafo 4º O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

Parágrafo Único O Consultor Imobiliário, quando contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme remuneração a ser definida e respeitando o disposto no Artigo 8º, parágrafo 4º, deste Regulamento, deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:



- (i) Identificação de oportunidades de negócio a serem fomentadas por meio dos Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento e na Política de Investimento, e orientação ao Administrador e ao Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários;
- (ii) Manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iii) Identificar, avaliar e recomendar, conjuntamente com o Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento;
- (iv) Recomendar ao Fundo a implementação de melhorias nos projetos visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (v) Assessorar o Administrador e/ou o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições contidas neste Regulamento; e
- (vi) Orientar o Gestor no exercício do direito de voto do Fundo em eventual assembleia geral dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme disposto no artigo 6º, §3º, III desse Regulamento.

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

Artigo 8º O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 2,00% (dois por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, composta da Taxa de Administração Específica e Taxa de Gestão, acrescida do valor mínimo fixado em R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), correspondente ao valor da Taxa de Banco Liquidante e Taxa de Escrituração, que, em conjunto com a Taxa de Administração Específica e Taxa de Gestão, compõe o conceito de “Taxa de Administração”, da seguinte forma:

- (i) **Taxa de Administração Específica:** O Administrador receberá, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (“Taxa de Administração Específica”);
- (ii) **Taxa de Gestão:** O Gestor receberá, pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Gestão”);



- (iii) **Taxa de Banco Liquidante:** Será acrescida à Taxa de Administração devida ao Administrador, pela prestação dos serviços de banco liquidante, e pago diretamente ao Administrador, um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) ("Taxa de Banco Liquidante");
- (iv) **Taxa de Escrituração:** Será acrescida à Taxa de Administração devida ao Administrador, pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, e pago diretamente ao Administrador, um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10.000 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (i) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (ii) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (iii) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens ("Taxa de Escrituração"), nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente.

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

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

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

Parágrafo 4º Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.



Artigo 9º Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (dez por cento) do que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo (considerando a precificação dos Ativos Imobiliários pela marcação a mercado) exceder a variação de IPCA+7,5% ("Taxa de Performance").

- (i) A Taxa de Performance será calculada e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre capital próprio diretamente ao Cotista, totalizarem montante superior ao capital integralizado, atualizado pelo IPCA+7,5% a partir da data de cada integralização até a data das referidas distribuições de resultado, no âmbito das Ofertas realizadas pelo Fundo até então.
- (ii) Uma vez superado o item acima, a periodicidade de pagamento da Taxa de Performance será concomitante aos eventos de distribuição de dividendos ao Cotista, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

Parágrafo 2º Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



Parágrafo 4º Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o elegeu, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 6º O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

Parágrafo 10º Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.



Artigo 13 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

Artigo 14 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 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 53, abaixo.

Parágrafo 1º O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 2º O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis e/ou os valores recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis e de compra e venda das unidades dos empreendimentos, conforme o caso, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 17 Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador, por indicação do Gestor.

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 27, §1º, XIII.



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

Parágrafo 2º Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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



Parágrafo 4º O Fundo poderá adquirir determinados Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão, administração ou gestão seja ou tenha sido realizada pelo Gestor ou por empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, observado o disposto nos parágrafos 1º e 2º, do artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 19 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- (i) Ativos Imobiliários;
- (ii) Outros Ativos;
- (iii) LCI, LIG, LH;
- (iv) CRI e CCI;
- (v) FII e fundos de investimento em cotas de FII;
- (vi) cotas de FIP;
- (vii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (viii) cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e
- (ix) fundos de investimentos que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII.

Parágrafo 1º 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 2º Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:



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

Parágrafo 3º Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 21 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

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

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 23 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO X – DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

Artigo 24 Os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos e demais ativos previstos no capítulo IX deste Regulamento serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme interesse e indicação do Gestor. Desta forma, em razão da necessidade de aprovação e assinatura dos documentos relativos à representação do Fundo os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizadas, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos Imobiliários.

Parágrafo Único O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e a indicação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 25 Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco



de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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

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



- Riscos do Fundo:

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

(iv) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

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



(vii) **Risco de Liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas de emissão do Fundo poderão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

(viii) **Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

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

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

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



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

(xiii) 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 por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) 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 recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

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

- (a)** cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (b)** 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
- (c)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.



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

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

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

- Risco dos Ativos Imobiliários:

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



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

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo e dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários ou dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

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

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

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

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

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.



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

(xxvi) Risco de 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.

(xxvii) 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.

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

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo. O Fundo poderá, ainda, adquirir ativos de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, bem como ativos negociados por outros fundos sob a gestão do Gestor. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472/08 e



dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo.

- Outros Riscos:

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

Artigo 26 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "I" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

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

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- (iii) deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 27, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- (iv) deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;



- (viii) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (xii) deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- (xiii) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xiv) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a 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; (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 28 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 correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 29 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.



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

Parágrafo 2º Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

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

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

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

Parágrafo 6º Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas nos arts. 61 e 62 do presente Regulamento, sendo que as informações referidas nos arts. 61 e 62, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

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

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



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

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

Parágrafo 5º Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 29 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 31 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

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

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

Parágrafo 4º Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

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



Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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 7º Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- (ii) no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou
- (iii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 32 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail), ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista, em prazo suficiente para que a resposta do Cotista à consulta formal ocorra no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de matérias objeto de assembleia ordinária ou, 15 (quinze) dias, no caso de matérias objeto de assembleia extraordinária, sendo que ambos os prazos serão contados em dias corridos da referida Assembleia Geral de Cotistas, 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 33 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 XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 34 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item X, parágrafo 1º, artigo 27, acima.

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

Artigo 35 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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



Artigo 36 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vii) exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 2º O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 36, acima.

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



Parágrafo 4º Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI, deste Artigo 36 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

Artigo 37 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 29 deverão incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 35 acima; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XIV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 38 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 (i) previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II, parágrafo 1º, Artigo 27, acima, ou (ii) na hipótese prevista no Artigo 43, abaixo; o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

SEÇÃO I – DAS COTAS: REGISTRO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 39 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.



Parágrafo Único As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 40 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 depositadas junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da central depositária.

Parágrafo Único 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.

SEÇÃO II – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 41 O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas ("Primeira Emissão").

Parágrafo Único As características da Primeira Emissão encontram-se descritas no suplemento constante no Anexo I deste Regulamento.

SEÇÃO III – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 42 Adicionalmente à Emissão Autorizada, por proposta do Administrador ou do Gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, deliberar sobre novas emissões das Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, em montante superior à Emissão Autorizada ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo 43, seus termos e condições. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os parágrafos abaixo.

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

Parágrafo 2º Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, sendo que tal data de corte será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas Cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência



na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 3º As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Parágrafo 4º É admitido que, nas novas emissões de Cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de Cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo 5º Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo 6º As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos.

Parágrafo 7º Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Parágrafo 8º As Cotas objeto das novas emissões serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

Parágrafo 9º Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

Parágrafo 10º Durante o período de investimentos, o Administrador realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimentos, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, observado o disposto neste Regulamento, na medida em que o Fundo: (a) identifique oportunidades de investimento nos Ativos ou (b) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Parágrafo 11º Ao receberem uma Chamada de Capital os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.



Parágrafo 12º A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 13º Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 14º O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Artigo 43 O Administrador fica autorizado, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo até o montante de, no máximo, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos parágrafos abaixo, e o disposto nos parágrafos do artigo 42 ("Emissão Autorizada").

Parágrafo 1º O preço unitário da Emissão Autorizada terá como base (i) a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

Parágrafo 2º As cotas objeto da Emissão Autorizada serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

Parágrafo 3º Aplicar-se-á à Emissão Autorizada realizada nos moldes deste artigo, no que lhe couber, o quanto previsto nos parágrafos do Artigo 42.

Artigo 44 No ato de subscrição das Cotas das novas emissões, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao



valor comprometido de cada Cotista, bem como especificarão as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- (i) nome e qualificação do subscritor;
- (ii) número de Cotas subscritas;
- (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (iv) condições para integralização de Cotas; e
- (v) forma para realização das Chamadas de Capital.

Artigo 45 As Cotas das novas emissões deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 46 A integralização das Cotas das novas emissões deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, com base em laudo de avaliação aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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

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

Artigo 47 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 XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 48 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.



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

Artigo 50 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "VI" do Parágrafo 1º do Artigo 27 deste Regulamento;
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

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

Artigo 51 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 50 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 52 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas



devidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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



Parágrafo 9º Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pelo 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;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 53 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;



- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

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

Artigo 54 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- (ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 55 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.



Artigo 56 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 57 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo, nos termos do Artigo 8º, acima.

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

CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 58 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

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

Parágrafo 3º Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser no 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.



Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafos 1º e o Parágrafo 2º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora das Cotas.

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

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 59 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

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

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

Artigo 60 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (I) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (II) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (III) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (IV) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (V) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e



- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

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

Artigo 61 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 60 acima.

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

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

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



- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 62 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à



negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 63 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 64 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 65 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, 02 de setembro de 2020

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo	
Montante Total da Emissão	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
Quantidade de Classes	Única Classe.
Quantidade Total de Cotas	60.000 (sessenta mil).
Valor Unitário de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões).
Quantidade Mínima de Cotas	20.000 (vinte mil).
Prazo da Oferta	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data em que a CVM autorizar o funcionamento do Fundo.
Subscrição e Integralização de Cotas	As Cotas da Primeira Emissão deverão ser subscritas exclusivamente pelos Cotistas, sendo que a integralização deverá na medida das chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do envio da comunicação pela Administradora. No âmbito da Primeira Emissão será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 combinado com os artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, devendo ser observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso atingido tal montante, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão que não forem subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador. Findo o prazo de subscrição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Primeira Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado.
Distribuição	Esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. O Administrador intermediará a Oferta.